Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

Nr. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 19 januari 2016

Aanleiding

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het verslag van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst inzake het voorliggende wetsvoorstel. In het navolgende ga ik mede namens mijn ambtgenoot van Veiligheid en Justitie in op de vragen die in dit verslag zijn gesteld, waarbij zo veel mogelijk de volgorde van het verslag wordt aangehouden en de vragen zoveel mogelijk in samenhang worden behandeld.

Inhoudsopgave: **blz.**

kst-34373-6
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

I. Algemeen

De leden van de PVV-fractie vragen waarom het afschaffen van voorrangstatus van statushouders niet in deze wetswijziging is verwerkt.
Het afschaffen van de voorrangsstatus van statushouders is in een apart wetsvoorstel opgenomen. Dit wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 zal binnenkort aan de Tweede Kamer worden voorgelegd.

De leden van de D66-fractie zijn verbaasd over het feit dat tijdelijke huren en de huursombenadering in hetzelfde wetsvoorstel zijn voorgelegd. De leden van de D66-fractie vragen waarom hiervoor gekozen is en of de motie Hoekstra (EK 34 300) hier niet van toepassing is.
De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom de tijdelijke verhuur en de andere systematiek van de bepaling van de maximaal toegestane stijging van de huurprijzen in de gereguleerde sector in één wetsvoorstel zijn gebundeld.
De uitwerking van de huursombenadering, de periodieke inkomenstoets en de uitbreiding van de mogelijkheden voor tijdelijke huur zijn in een wetsvoorstel gebundeld omdat zij alle een bijdrage leveren aan de doorstroming op de huurwoningmarkt.

1. Inleiding

De leden van SP-fractie vragen of met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 definitief afscheid wordt genomen van het Woonakkoord. De leden van SP-fractie vragen hoe de voorliggende wet zich tot het Woonakkoord verhoudt en wat dit betekent voor de verhuurderheffing die geëist wordt van woningcorporaties en daarmee van huurders. De leden van SP-fractie vragen welk deel van de huurprijs – gemiddeld genomen – bestaat uit een dekking van de verhuurderheffing. De leden van SP-fractie vragen de verhuurderheffing te beëindigen bij het ingaan van deze wet en vragen een onderbouwing waarom de regering dit wel of niet zal doen.
In het Woonakkoord is onder andere de afspraak opgenomen dat het kabinet zou komen met een wetsvoorstel om het systeem van jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen te vervangen door een systeem met een jaarlijkse huursom, in overleg met de sector. Het Woonakkoord meldde daarbij ook dat als randvoorwaarde hierbij geldt dat de verhuurderheffing volgens afspraak kan worden gerealiseerd. In dat licht past het voorliggende wetsvoorstel in de bij het Woonakkoord gemaakte afspraken.
In de memorie van toelichting bij de Wet maatregelen Woningmarkt 2014 is aangegeven dat de gemiddelde verhuurderheffing per woning in 2017 € 775 bedraagt. Dit is ongeveer gelijk aan anderhalve maand gemiddelde huur. Gezien het feit dat het huidige wetsvoorstel in lijn is met de eerdere afspraken in het Woonakkoord zie ik geen aanleiding de verhuurderheffing te beëindigen. Overigens heb ik toegezegd in mei een evaluatie van de verhuurderheffing aan uw Kamer te sturen.

De leden van SP-fractie vragen waarom in het Woonakkoord is afgesproken dat de inkomensafhankelijke huurverhoging vervangen zou worden door de huursombenadering, dat daar in voorliggend wetsvoorstel geen sprake van is. Waarom kiest de regering nog steeds voor een inkomensafhankelijke huurverhoging bovenop de inflatie, in tegenstelling tot de afspraken uit het Woonakkoord, zo vragen die leden.
De leden van SP-fractie vragen waarom de regering er niet voor kiest om de inkomensafhankelijke component niet te laten vallen binnen de huursombenadering en deze te maximeren.
In het Woonakkoord is afgesproken dat het systeem van de inkomensafhankelijke huurverhoging zou worden vervangen door een huursombenadering. In aansluiting op het Sociaal Huurakkoord van Aedes en

Woonbond is gekozen voor een maximale huurverhoging van inflatie+2,5%, waaronder lokaal een staffel kan worden toegepast waarbij een relatie kan worden gelegd met de afstand tussen feitelijke en maximale huur, in combinatie met een maximale huursomstijging voor woningcorporaties van inflatie+1%, inclusief harmonisatie. Daarmee is invulling gegeven aan de huursombenadering. In aanvulling daarop, en omdat, zoals Aedes en Woonbond ook aangaven er nog steeds behoefte is aan bestrijding van scheefwonen, is in het wetsvoorstel een 3-jaarlijkse inkomenstoets opgenomen, op grond waarvan voor huishoudens met een hoger inkomen een maximale huurverhoging van inflatie+4% geldt.

De leden van SP-fractie vragen welke financiële consequenties er zijn aan het schrappen van de extra huurverhogingen boven op de inflatie en buiten de huursombenadering.
De inkomensafhankelijke component valt niet binnen de huursombenadering wanneer in prestatieafspraken is afgesproken dat de extra inkomsten hieruit gebruikt zullen worden voor investeringen. Als de op grond van de periodieke inkomenstoets door te voeren huurverhogingen zouden vallen binnen de huursombenadering dan zou dit voor corporaties de ruimte voor huurverhogingen beperken met € 75 mln. per huurjaar.

De leden van de SP-fractie vragen waarom wordt vastgehouden aan een vorm van inkomensafhankelijke huurverhogingen als al bewezen is dat het de doorstroming niet bevordert. Sinds de inkomensafhankelijke huurverhoging is ingevoerd is immers pas 3% van de zogenaamde scheefwoners uitgestroomd. De leden van de SP-fractie vragen daarom naar de concrete doelstellingen van voorliggende wetsvoorstel. De leden van de SP-fractie vragen voorts hoe de doorstroming wordt gemeten, hoe deze wordt gemonitord, en hoe groot de doorstroming moet zijn over 3 jaar, over 5 jaar en over 10 jaar.
De regering is van mening dat de huidige systematiek van inkomensafhankelijke huurverhoging de doorstroming bevordert. Een evaluatie van de doeltreffendheid en effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging is later dit jaar voorzien. Nu al kan geconstateerd worden dat in de door de Belastingdienst op verzoek van verhuurders verstrekte inkomensindicaties over de jaren 2013, 2014 en 2015 het aandeel inkomensindicaties met een inkomen die een hogere huurverhoging toestaat is teruggelopen van 26,1% in 2013 naar 22,9% in 2015. Aan de huidige inkomensafhankelijke huurverhoging zijn geen kwantitatieve doelstellingen verbonden, omdat huishoudens om allerlei hen moverende redenen verhuizen. Hoeveel huishoudens zijn verhuisd vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging moet nog blijken uit de evaluatie later dit jaar. Los daarvan is een tweede doelstelling van de inkomensafhankelijke huurverhoging dat huishoudens met een midden- of hoger inkomen een huurprijs gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning en daaraan draagt de hogere toegestane huurverhoging zeker bij.
Ook aan de hogere huurverhoging aan de hand van de driejaarlijkse inkomenstoets worden geen kwantitatieve doelstellingen gekoppeld. Zoals aangegeven in de antwoorden op de vragen van de PvdA-fractie en de Van Vliet-fractie neemt de regering ook maatregelen om een groter aanbod van huurwoningen in het middensegment te bevorderen. Bij een groter huuraanbod in het middensegment zullen meer huishoudens kunnen doorstromen naar een woning buiten het gereguleerde huursegment (koopwoning of huurwoning in het middensegment).
Volgens de evaluatiebepaling in voorliggend wetsvoorstel zullen de doeltreffendheid en effecten van het wetsvoorstel binnen vijf jaar na inwerkingtreding worden geëvalueerd. Alsdan kan bezien worden of herhaling van de evaluatie na een aantal jaar zinnig is.

Naast voorliggende wet zijn de leden van de SP-fractie op de hoogte van het Sociaal Huurakkoord zoals is gesloten tussen de koepel van woningcorporaties, Aedes, en de Woonbond in 2015. Deze twee instanties hebben, met oog voor huurders en verhuurders, afgesproken de huurprijzen te matigen en daarom uit te gaan van een maximale huursomstijging van inflatie +1%. De leden van de SP-fractie vragen waarom niet is gekozen voor deze oplossing.
In het wetsvoorstel is opgenomen dat de maximale huursomstijging bij woningcorporaties, inclusief harmonisatie, beperkt wordt tot inflatie+1%, in navolging van het Sociaal Huurakkoord.

De leden van SP-fractie vragen waarom de relatie tussen de huurverhoging en de prijs-kwaliteitverhouding van een woning niet is verwerkt in het voorliggende wetsvoorstel. De leden van de PvdA-fractie vragen of is overwogen om voor particuliere verhuurders de maximale huurstijging te houden op inflatie plus 1,5%, om de huurders te beschermen en waarom deze keuze uiteindelijk niet is gemaakt. De leden van de PvdA-fractie kunnen zich voorstellen dat er lokaal andere waarden in de staffel kunnen worden gebruikt, maar vragen waarom de systematiek niet in de wet is opgenomen om gemeenten en woningmarktregio's te bewegen hier zelf afspraken over te maken.
Bij de landelijke maximale huurverhogingspercentages wordt geen onderscheid gemaakt naar verhuurder. Een gestaffelde huurverhoging als in het akkoord genoemd zou voor particuliere verhuurders leiden tot een beperking van de verdiencapaciteit. Om zowel de mogelijkheid te geven een gestaffelde huurverhoging toe te passen tot een hoogte van inflatie+2,5%, zoals in het Sociaal Huurakkoord van Aedes en Woonbond beoogd, als om de verdiencapaciteit van particuliere verhuurders niet te beperken is gekozen voor een landelijk geldend maximaal huurverhogingspercentage van inflatie+2,5%.
Het maximale huurverhogingspercentage wordt vastgelegd bij ministeriële regeling: de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. Binnen deze landelijk geldende grenzen kan lokaal maatwerk worden toegepast. Om de mogelijkheid te geven om op lokaal niveau een andere staffelgrens te bepalen, zoals het Sociaal Huurakkoord van Aedes en Woonbond wil, is ervoor gekozen landelijk een maximaal huurverhogingspercentage van inflatie+2,5% vast te stellen, waaronder dan regionale of lokale maatwerkafspraken gemaakt kunnen worden ten aanzien van de te hanteren staffel. Het is niet mogelijk de systematiek van een staffel in de wet op te nemen, maar niet de daarbij passende grenzen en percentages vast te leggen.

De leden van de SP-fractie vragen naar de financiële consequenties voor huurder en voor verhuurder wanneer dit wel zou worden overgenomen.
Voor de gemiddelde ruimte voor huurverhogingen door corporaties zal het al dan niet hanteren van een extra eis rond de mate van huurverhoging afhankelijk van de prijs-kwaliteitverhouding van een woning geen effect hebben. Het uitgangspunt van een maximale huursomstijging inclusief harmonisatie van 1 procentpunt boven inflatie bepaalt het effect op de ruimte voor huurverhogingen. Deze ruimte van gemiddeld 1 procentpunt boven inflatie zou ook benut kunnen worden als er zou gelden dat voor woningen met een huur boven 80% van de maximaal toegestane huurprijs geen huurverhoging zou mogen worden gevraagd.
Voor particuliere verhuurders zou een eis dat voor huren met een huur boven 80% van de maximaal toegestane huurprijs geen huurverhoging mag worden gevraagd leiden tot een beperking van de maximale ruimte voor huurverhogingen met € 26 miljoen per huurjaar.

Het effect voor huurders hangt sterk af van de mate waarin verhuurders de toegestane ruimte voor huurverhogingen daadwerkelijk zullen benutten nu deze beperking niet is opgelegd. Voor huurders bij corpo-

raties is de verwachting dat het effect beperkt zal zijn, omdat verwacht mag worden dat binnen de beperkte ruimte van 1 procentpunt boven inflatie inclusief harmonisatie de toegelaten instellingen niet de voorrang zullen geven aan huurverhogingen bij woningen die al een relatief hoge huur hebben ten opzichte van de kwaliteit. Ook zonder een expliciete beperking zullen de huurverhogingen daar dus relatief laag kunnen blijven. Bij particuliere verhuurders heeft ongeveer 34% van de woningen een huur boven 80% van de maximaal toegestane huur. Voor deze woningen zou een beperking van de huurstijging tot 0% boven inflatie voor dergelijke woningen dus kunnen leiden tot een 2,5 procentpunt lagere huurstijging. Gegeven een gemiddelde huur van € 520 per maand kan het dan gaan om € 156 op jaarbasis.

De leden van SP-fractie vragen om een overzicht van alle punten uit het Sociaal Huurakkoord en daarbij welke wel en welke niet zijn overgenomen door de regering en met welke reden(en).
In de brief van 3 juli 2015 (Kamerstukken II 2014/15, 27 926, nr. 247) waarin ingegaan wordt op het huurakkoord van Aedes en Woonbond heeft het kabinet toegelicht op welke onderdelen zij voornemens was het akkoord over te nemen en wordt beargumenteerd op welke onderdelen ervan wordt afgeweken. In het huurakkoord is een huurbeleid overeengekomen waarbij in de situatie dat de feitelijke huur meer dan 80% van maximaal toegestane huur bedraagt de huurverhoging maximaal de inflatie kan bedragen. In die gevallen waar de huur onder die 80% ligt, mag de huurverhoging maximaal inflatie plus 2,5% bedragen. De totale huursom voor de corporaties mag, inclusief harmonisatie, stijgen met maximaal inflatie plus 1%. Het akkoord stelt daarbij dat het mogelijk moet zijn om op lokaal niveau een ander niveau van de staffelgrens te bepalen. Het kabinet heeft het aspect van de begrenzing van de maximale huursomstijging voor corporaties op inflatie +1% overgenomen. In lijn met het akkoord wordt het aan lokale partijen – corporaties, gemeente en huurdersorganisaties – gelaten of men afspraken over een te hanteren staffel wil maken. Ook in lijn met het akkoord komt de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging te vervallen. Dit gebeurt vanaf 2017.
Het akkoord tussen Aedes en Woonbond riep op om voor particuliere verhuurders – voor het gereguleerde deel van hun bezit – een soortgelijk huurprijskader van toepassing te laten zijn. Hier ziet het kabinet van af. Redenen zijn dat een voorgestelde huursombegrenzing de verdiencapaciteit voor particuliere verhuurders duidelijk beperkt en het feit dat particuliere verhuurders ook niet bij de totstandkoming van het akkoord waren betrokken.
In het akkoord gaven Aedes en Woonbond ook aan de consequenties van het akkoord voor het goedkope en dure scheefwonen te willen onderzoeken en daaraan consequenties te willen verbinden. In mijn brief van 3 juli heb ik aangegeven daarom ook zelf een voorstel voor te bereiden, in de vorm van een periodieke inkomenstoets. Omdat ik geen nadere concrete en gedragen uitwerking van Aedes en Woonbond tot op heden heb mogen ontvangen, is het instrument van een driejaarlijkse inkomenstoets uitgewerkt in het wetsvoorstel.
Ten slotte vroeg het akkoord van het kabinet om – na de evaluatie – de verhuurderheffing af te schaffen. In mijn brief van 3 juli heb ik aangegeven dat ik in lijn met mijn toezegging op dit punt u in het voorjaar van 2016 de evaluatie van de verhuurderheffing wil doen toekomen.

Welke effecten hebben de invoering van de huursombenadering en de uitbreiding van tijdelijke huurcontracten op de wacht- en zoektijden in ons land, zo vragen de leden van de SP-fractie. De leden van de SP-fractie vragen waarom wordt gesteld dat «wachtlijsten zoals in het verleden niet meer bestaan». De leden van de SP-fractie vragen een uitleg over die stelling. De leden van de SP-fractie vragen daarom naar een onderzoek

naar de wacht- en zoektijden van woningzoekenden en huurders in ons land, en vragen welke oplossingen voorliggend wetsvoorstel biedt aan het verminderen ervan.
Met de maatregelen in het wetsvoorstel wordt beoogd om de woningmarkt flexibeler te maken en de doorstroming in de huursector te bevorderen. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is aangegeven hoe de huursombenadering met inkomenstoets en tijdelijke huurcontracten hieraan kunnen bijdragen. Met het onderzoek WoON zullen de effecten van de voorgestelde maatregelen op de doorstroming periodiek in beeld worden gebracht.

Met de zinsnede «wachtlijsten zoals in het verleden bestaan niet meer» wordt niet bedoeld dat er geen woningzoekenden meer zijn. In de toelichting bij het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de oude wachtlijsten door verhuurders en gemeenten zijn vervangen door een systeem waarbij woningzoekenden reageren op vrijkomend aanbod van huurwoningen. In een dergelijk aanbodmodel wordt beter rekening gehouden met de feitelijke woningvraag.

Zoals toegezegd in het Algemeen Overleg over de Staat van de Woningmarkt van 26 november 2015 zal de Tweede Kamer in het voorjaar 2016 de resultaten ontvangen van nader onderzoek naar wacht- en zoektijden en de urgentie van ingeschreven woningzoekenden bij woonruimteverdelingsystemen in Nederland.

De leden van de CDA-fractie vragen of en op welke wijze de voorgestane maatregelen ook van toepassing kunnen zijn op particuliere verhuurders. Graag vernemen deze leden of koppeling aan de particuliere sector mogelijk en wenselijk is door de maximale huurverhoging per huishouden in de commerciële sector gelijk te stellen aan de maximale huursomstijging in de corporatiesector.
Bij de vaststelling van de landelijk geldende maximale huurverhogingspercentages wordt geen onderscheid gemaakt tussen (huurders van) particuliere verhuurders en van woningcorporaties.

2. Aanpak

2.1. Huursombenadering

De leden van de PvdA-fractie vragen of het voor alle toegelaten instellingen nodig en wenselijk is om de huursom sneller te laten stijgen dan de inflatie, nu een groot deel van de instellingen in een prima financiële positie verkeert die de komende jaren alleen maar beter lijkt te worden.
Uit het op 16 december 2015 aan de Tweede Kamer aangeboden Sectorbeeld 2015 van de Autoriteit woningcorporaties (Kamerstukken II 2014/15, 29 453, nr. 409) blijkt dat de financiële positie van de corporatiesector over het algemeen goed is te noemen. Bij de meerjarenramingen in het Sectorbeeld is in het basisscenario, mede anticiperend op de huursombenadering in het Woonakkoord en het beleid inzake het passend toewijzen, uitgegaan van inflatievolgende huurstijgingen vanaf 2016. Uit deze ramingen blijkt dat de gemiddelde woningcorporatie de komende jaren financieel gezien zou kunnen volstaan met inflatievolgende huurstijgingen. Bij andere dan de hierbij gehanteerde veronderstellingen kan uiteraard een ander beeld ontstaan. Daarnaast zijn er tussen corporaties soms grote verschillen qua financiële positie. Juist voor de corporaties met een minder goede financiële positie is het van belang dat er ruimte is voor een huurverhoging boven inflatie.

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de huursombenadering niet gebruikt zal worden voor particuliere verhuurders. De leden van de

PvdA-fractie vragen of de bescherming voor huurders met een inkomen onder de toewijzingsgrens hierdoor afneemt, als ze huren van een particuliere verhuurder en wat wordt gedaan om deze positie te beschermen.
De bescherming van huurders van particuliere verhuurders en huurders van woningcorporaties is hetzelfde, in die zin dat voor hen dezelfde maximale huurverhogingspercentages gelden, waar indien nodig bij de huurcommissie een beroep op kan worden gedaan. Daarnaast geldt voor woningcorporaties een beperking van de huursomstijging tot inflatie+1%. Deze maximale huursomstijging is niet nieuw, maar heeft de laatste jaren materieel geen betekenis gehad omdat het maximale stijgingspercentage-gelijk gelijk was aan de individuele maximale huurverhoging. In het Sociaal Huurakkoord van Aedes en Woonbond is echter afgesproken dat de maximale huursomstijging bij woningcorporaties inclusief harmonisatie op inflatie+1% komt te liggen.

De leden van de PvdA-fractie horen welke effecten de regering verwacht van de verschillende regimes voor de wettelijke huurstijging bij toegelaten instellingen en particuliere verhuurders.
Het effect van de beperking van de huursomstijging bij woningcorporaties zal zijn dat de huren bij woningcorporaties gemiddeld minder stijgen. Doordat deze beperking ook de harmonisatie omvat zal het verschil in huurprijs bij bestaande en nieuwe huurovereenkomsten naar verwachting ook verminderen.

De leden van SP-fractie vragen om een overzicht van de ontwikkeling en de toepassing van de huurharmonisatie (huurstijging na een verhuizing) van de afgelopen tien jaar. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie graag of in deze jaren de huurharmonisatie het meest werd toegepast door woningcorporaties of door commerciële verhuurders.
Verwezen wordt naar de tabellen 1 en 2 onderaan deze nota naar aanleiding van het verslag.

De leden van SP-fractie vragen of onder alle omstandigheden de huursombenadering inclusief huurharmonisatie zal zijn, of zijn er uitzonderingen. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie welke concrete gevolgen de huursombenadering inclusief harmonisatie zal hebben op het aantal huurwoningen.
De berekening van de huursomstijging zoals die met het wetsvoorstel wordt vastgelegd omvat tevens de harmonisatie. Bij inwerkingtreding van het wetsvoorstel zal deze dus inbegrepen zijn in de maximale huursomstijging. Hiermee wordt de huurstijging bij woningcorporaties voor zowel bestaande als nieuwe huurcontracten flink beperkt. Dit zal er naar verwachting ook toe leiden dat de prijsverschillen tussen bestaande en vrijkomende woningen verminderen, hetgeen bijdraagt aan de doorstroming op de huurwoningmarkt. Dit zal evenwel geen directe gevolgen hebben voor het aantal huurwoningen.

De leden van de SP-fractie vragen waarom particuliere verhuurders uitgezonderd zijn van de maximale huursomstijging. Daarnaast bevreemdt het de leden van de SP-fractie dat de regering stelt dat particuliere verhuurders geen sociale taak hebben. Deze leden vragen op dit punt een uitleg. De leden van de SP-fractie vragen waarom de administratieve lasten voor particuliere huurders te groot worden geacht, maar deze lasten wel worden geaccepteerd voor woningcorporaties.
Voor woningcorporaties geldt al geruime tijd een maximale huursomstijging ter bevordering van betaalbaar wonen. Toezicht hierop wordt verricht door de Autoriteit woningcorporaties. Voor particuliere verhuurders geldt een dergelijke structuur niet, omdat zij geen wettelijke sociale taak hebben. Daarnaast zou een zelfde beperking van de huursom-

stijging voor particuliere verhuurders als voor woningcorporaties de verdiencapaciteit teveel beperken.

De leden van de SP-fractie vragen of, en zo ja welke, woningverbeteringen wel meetellen in de huursom. De leden van de SP-fractie vragen tevens welke effecten de huursombenadering heeft op duurzaamheidsinvesteringen en energiebesparende maatregelen. Wat is de verwachting voor de investeringscapaciteit van woningcorporaties op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing, zo vragen die leden.
In het huidige wetsvoorstel staat dat huurstijgingen van woningen waarbij woningverbetering plaatsvindt, niet meetellen in de huursom. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of dit ook geldt voor woningen waarbij de woningverbetering plaatsvindt tijdens mutatie (tussen de oude en nieuwe huurder).
Ook lezen de leden van de PvdA-fractie dat huurstijgingen door woningverbetering niet meegerekend worden als stijging van de huursom, maar mutaties wel. De leden van de PvdA-fractie vragen zich af wat er gebeurt als een woningverbetering en een mutatie samenvallen. Welke gevolgen kan dit hebben voor energiebesparende maatregelen zo lang er voor zogenaamde labelsprongen nog geen regeling is getroffen vergelijkbaar met de energieprestatie vergoeding, zo vragen die leden.
Het wetsvoorstel regelt dat woningen met huurprijsverhogingen wegens woningverbetering bij een lopende huurovereenkomst niet meetellen bij de maximale huursomstijging. Dit gebeurt met het voorgestelde artikel 54 van de Woningwet, tweede lid, onder c, en de daarin opgenomen verwijzing naar artikel 7:255 van het Burgerlijk Wetboek (hierna:BW). Een corporatie kan daardoor investeringen op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing bij zittende huurders terugverdienen door een hogere huur.

Woningen waarbij de woningverbetering plaatsvindt tijdens mutatie, leidend tot een huurovereenkomst met een nieuwe huurder, tellen wel mee bij de huursom.
De verwachting is niet dat het voorliggend wetsvoorstel, of het ontbreken van een regeling voor zogenaamde labelsprongen vergelijkbaar met de energieprestatievergoeding (Kamerstukken II 34 228) de mogelijkheden beperkt voor het treffen van energiebesparende maatregelen bij mutatie. Het feit dat de woning leegstaat heeft immers het voordeel voor de verhuurder dat er geen kosten hoeven te worden gemaakt om ongemak bij de huurder te voorkomen. Bijvoorbeeld kosten om bij te dragen aan een voor de renovatie noodzakelijke verhuizing van de huurder. Overigens is het aantal mutaties veel groter dan de investeringen in duurzaamheid bij mutatie. Corporaties kunnen dus makkelijk verschil maken in huurverhoging bij mutaties met en zonder investering.

De leden van de SP-fractie vragen of de huursombenadering geldt voor zowel de Daeb-tak, als de niet-Daeb-tak van een woningcorporatie.
De beperking van de huursombenadering geldt zowel voor de DAEB- als niet-DAEB-tak van de corporatie met uitzondering van woningen die geliberaliseerd verhuurd zijn. Wel tellen woningen mee die in enig jaar geliberaliseerd worden.
Voor juridisch afgescheiden dochters en deelnemingen geldt de maximale huursomstijging niet.

Tevens vragen deze leden om een overzicht van de financiële consequenties voor zowel de corporatie, als de huurder.
Voor toegelaten instellingen beperkt het voorliggende wetsvoorstel de maximale ruimte voor het toepassen van huurstijgingen. Voor het jaar 2016 gaat het om een effect van ongeveer € 95 miljoen, voor 2017 om een effect van € 85 miljoen (dit is een saldo van het effect van de beperking

van de huursomstijging ad € 165 miljoen en het effect van het toepassen van de periodieke inkomenstoets ad € 75 miljoen).

Voor de huurder hangt het effect af van de daadwerkelijke wijzigingen die de verhuurder in de huurprijsstelling zal doorvoeren. Ook nu al worden niet de volledig maximale huurstijgingen benut. In de memorie van toelichting is ingegaan op de maximaal mogelijke effecten voor verschillende groepen. Zo zal het positieve inkomens effect voor huurtoeslagontvangers die huren bij een toegelaten instelling gemiddeld 0,1% bedragen. Voor huurders bij een toegelaten instelling met een inkomen onder € 34.229 en geen huurtoeslag bedraagt het positieve inkomenseffect gemiddeld 0,3%. Vanaf 2017 speelt het effect van het vervallen van de inkomensafhankelijke huurstijgingen gecombineerd met de introductie van de periodieke inkomenstoets. Voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.229 en de toewijzingsgrens voor de sociale huursector (€ 38.950 in 2015) is daarmee sprake van een gemiddeld positief effect op het besteedbaar inkomen voor huurders van een woning van een toegelaten instelling. Voor deze groep vervalt de inkomensafhankelijke huurverhoging en gaat de huursombenadering gelden en kan het effect dan oplopen tot 0,3%. Inkomens boven de genoemde toewijzingsgrens en jonger dan ca. 65 jaar (de pensioenleeftijd loopt komende jaren op) kunnen als gevolg van de driejaarlijkse inkomenstoets vanaf 2017 in vergelijking met het huidige huurbeleid te maken krijgen met hogere huurstijgingen. Voor de inkomensgroep tot € 43.786 kan dit effect (uitgaande bij maximale benutting van deze maatregel door toegelaten instellingen) oplopen tot –0,4%.
Voor huurders van een woning van een particuliere verhuurder zijn de inkomenseffecten afhankelijk van de benutting van de huurruimte door particuliere verhuurders, licht negatief, aangezien bij particuliere verhuurders de begrenzing van de huursom tot 1% boven inflatie niet geldt. Het inkomenseffect kan, bij maximaal gebruik door verhuurders van de mogelijkheden tot huurverhoging oplopen tot 0,4%.

De leden van de SP-fractie vragen waarom woningen met een geliberaliseerd huurcontract worden uitgezonderd van de huursombenadering en wat dit precies betekent voor de huurstijgingen van huurwoningen met een regulier contract. De leden van de SP-fractie vragen zich af of het wetsvoorstel niet onnodig ingewikkeld wordt door geliberaliseerde huurcontracten wel uit te sluiten, maar huurcontracten die door een huurstijging boven de liberalisatiegrens uit komen niet uit te zonderen.
Met het opnemen van de harmonisatie in de maximale huursomstijging wordt onder meer beoogd de liberalisatie van huurwoningen van woningcorporaties te beperken. Daarom valt ook de huurstijging waarmee een vrijkomende huurwoning geliberaliseerd wordt binnen de beperking van de huursomstijging. Wanneer een huurwoning al een geliberaliseerd huurcontract heeft, dan dient het geen doel meer de huurstijging te beperken.

De leden van de SP-fractie vragen op welke wijze lokale of regionale verschillen kunnen worden opgevangen door te differentiëren in de huurprijs.
Sinds 1 oktober 2015 maakt de WOZ-waarde onderdeel uit van de systematiek van het nieuwe woningwaarderingsstelsel (WWS). Corporaties kunnen hier bij de toepassing van huurverhogingen en de invulling van hun huursombeleid gebruik van maken. Daarnaast kunnen corporaties – in het kader van de prestatieafspraken met gemeenten- een specifieke differentiatie in het huurprijsbeleid overeenkomen, inspelend op regionale verschillen. Hierbij is er de mogelijkheid om een staffel te hanteren op basis van de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale

huur, en is men vrij om op lokaal niveau de hoogte van de staffelgrens te bepalen.

De leden van de SP-fractie vragen waarom in het jaar 2016/2017 een huurverhogingspercentage van inflatie + 1,5% geldt. Deze leden vragen de regering om de komende mogelijkheid voor huurverhoging te maximeren met de inflatie en dus voor 2016/2017 een inflatievolgend huurbeleid te hanteren.
Aangezien de Belastingdienst de driejaarlijkse inkomenstoets pas per 2017 kan uitvoeren blijft in het jaar 2016 de huidige inkomensafhankelijke huurverhoging gelden, met de huidige maximale huurverhogingspercentages. Een verlaging van die percentages zou immers een verlies van verdiencapaciteit betekenen, waarvan in het Woonakkoord is afgesproken dat deze gehandhaafd zou blijven.

De leden van de SP-fractie vragen wie controleert of de huursom goed wordt berekend. Tevens vragen deze leden wat er gebeurt als de huursombenadering niet goed wordt uitgevoerd, en welke consequenties het heeft voor alle betrokkenen.
Bij de introductie van de maximale huurprijsnorm/huursomstijging is (Staatsblad 2002, 193) is aangegeven dat de toegelaten instelling bij overschrijding een aanwijzing kan worden gegeven waarbij zij kan worden verplicht de gevolgen van de overschrijding van de maximale huurprijsnorm voor de gezamenlijke huurders van de betrokken woningen ongedaan te maken. Dit kan betekenen dat de toegelaten instelling het bedrag waarmee de norm is overschreden dient in te zetten om voor een opvolgend huurrondejaar ten faveure van die gezamenlijke huurders een verlaging van de woonlasten door te voeren. Deze sanctie/maartregel is ook met de voorgestelde aanpassing van toepassing.

De leden van de CDA-fractie vragen waarom gesteld wordt dat het betrekken van de huurstijging van vrijkomende woningen ook een rem vormt op het liberaliseren van huurwoningen van toegelaten instellingen. De leden van de CDA-fractie delen de visie dat liberalisatie van huurwoningen op grote schaal niet wenselijk is. Zou het daarom niet wenselijk en noodzakelijk zijn om een dergelijke verschuiving ook wettelijk te belemmeren.
De harmonisatie en de liberalisatie van woningen van woningcorporaties wordt beperkt doordat de huurstijging als gevolg van harmonisatie wordt meegerekend in de huursomstijging van woningcorporaties. Met het oog op die liberalisatie wordt daarbij ook de huurstijging wanneer een vrijkomende woning van het gereguleerde naar het geliberaliseerde segment verschuift, meegerekend.

De leden van de D66-fractie vragen wat de gevolgen van de huursombenadering op de doorstroming zullen zijn en of het mogelijk is om dit om de vijf jaar te toetsen.
Bij de huursombenadering zal vooral het opnemen van de harmonisatie in de maximale huursomstijging er toe leiden dat het verschil in huurprijs tussen bestaande en nieuwe huurovereenkomsten kleiner wordt. Dat bevordert de doorstroming. Om de doorstroming op de huurmarkt daarnaast verder te blijven stimuleren wordt bovendien een periodieke inkomenstoets ingevoerd aan de hand waarvan verhuurders voor huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens voor betaalbare huurwoningen van woningcorporaties, een hogere huurverhoging wordt toegestaan (maximaal inflatie+4%).
Voorliggend wetsvoorstel behelst een evaluatiebepaling, die aangeeft dat de doeltreffendheid en de effecten van de wet binnen vijf jaar na inwerkingtreding worden geëvalueerd. Afhankelijk van de uitkomst daarvan kan bezien worden of een volgende evaluatie aan te bevelen is.

De leden van de D66-fractie vragen hoe het tijdspad van de invoering van de huursombenadering eruitziet. Als men in 2016 nog de huurverhoging wil uitvoeren, dienen er immers vóór 1 mei, de deadline voor het verzenden van huurverhogingsbrieven, zowel door Tweede en Eerste Kamer, maar ook door de corporaties nog vele stappen gezet worden. Waarom wil de regering de huursombenadering al op 1 juli invoeren, zo vragen die leden.
Met de inwerkingtreding van het voorliggende wetsvoorstel per 1 juli aanstaande wordt reeds op dat moment de huurstijging bij woningcorporaties beperkt door de maximale huursomstijging van inflatie+1%. Verhuurders moeten voor 1 mei de huurverhogingsvoorstellen van de huurverhoging per 1 juli aan hun huurders verzenden. Woningcorporaties moeten daarbij rekening houden met de geldende norm voor de maximale huursomstijging. Daarom zal het voorliggende wetsvoorstel bij inwerkingtreding per 1 juli zo mogelijk uiterlijk per 1 april aanstaande door de Eerste Kamer moeten zijn aangenomen.

De leden van de D66-fractie vragen of kan worden aangegeven hoe de huursombenadering het investeringsvermogen van de corporaties zal beïnvloeden.
In de memorie van toelichting is aangegeven dat de toepassing van de huursombenadering leidt tot een beperking van de maximale ruimte voor huurstijgingen door corporaties met € 95 miljoen in 2016, en ongeveer € 160 miljoen in 2017. Dit is een maximaal effect. Gezien het feit dat corporaties op dit moment niet de gehele mogelijke ruimte voor huurstijgingen daadwerkelijk benutten, kan de uitwerking op de daadwerkelijke huurinkomsten kleiner zijn. Met de in dit wetsvoorstel opgenomen huursombenadering en de daarbij geldende grenzen wordt aangesloten bij het akkoord tussen Aedes en de Woonbond. Ik concludeer hieruit dat de sector dit voorstel derhalve reëel acht, ook rekening houdend met de gewenste ruimte voor investeringen. Daarnaast geldt vanaf 2017 dat de extra huurverhogingsruimte als gevolg van de driejaarlijkse inkomenstoets niet mee wordt gerekend in de huursomstijging, als deze wordt aangewend voor in de prestatieafspraken opgenomen investeringen. Dit beperkt het hiervoor genoemde maximale effect op de ruimte voor huurverhogingen voor toegelaten instellingen met € 75 mln.
Verder is van belang dat op grond van het wetsvoorstel huurstijgingen van woningen waarbij woningverbetering plaatsvindt, niet onder de maximale huursomstijging vallen.

De leden van de D66-fractie vragen wat de verdeling is van de gevolgen van het voorstel voor de verdiencapaciteit en voor de betaalbaarheid over de verschillende woningmarktregio's van het land. Is de verdiencapaciteit van woningcorporaties met het wetsvoorstel duurzaam gedekt, zo vragen die leden.
De wijzigingen in de ruimte voor maximale huurverhogingen maken geen onderscheid naar regio's. Of er verschil in uitwerking tussen regio's is hangt dan af van de vraag of verhuurders regionaal anders om (moeten) gaan met de gegeven ruimte voor huurverhogingen. Aangezien het dan gaat om de mate waarin gebruik wordt gemaakt van de maximale ruimte voor huurverhogingen is in onderstaande gekeken naar mogelijke verschillen tussen het gemiddelde in Nederland enerzijds en gebieden waar een relatief groter gebruik van huurstijgingen verwacht kan worden anderzijds. Daarbij is verondersteld dat met name in schaarstegebieden een relatief groter gebruik van de ruimte voor huurstijgingen kan worden verwacht. In de praktijk blijkt dit beperkt het geval te zijn. De gemiddelde huurstijging in Nederland in 2015 bedroeg 2,0%[1], in schaarstegebieden 2,1%. Daarmee mag verwacht worden dat ook na wijziging van de

[1] Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2015, Companen.

regelgeving de verschillen tussen de twee gebieden niet heel groot zal zijn. Wat betreft de verdiencapaciteit voor corporaties geldt dat gezien de beperking van de maximale huursomstijging de spreiding in daadwerkelijke huurverhogingen tussen regio's beperkt worden. Uit de beschikbare cijfers blijkt dat bij de ruimte die benut wordt bij de huurstijgingen voor de hoogste inkomensgroep wel een verschil waarneembaar is tussen de huurstijgingen in schaarstegebieden (3,8%) en overig Nederland (3,4%). In het voorliggende wetsvoorstel blijft de mogelijkheid voor hogere huurstijgingen voor hogere inkomens via de periodieke inkomenstoets evenwel bestaan.

De leden van de D66-fractie vragen welke toegevoegde waarde deze maatregel (uitzonderen van pensioengerechtigden) heeft, terwijl er voor deze doelgroep reeds de standaard bezwaarmogelijkheid tegen de (extra) huurverhoging mogelijk is, indien het inkomen (na pensionering) achteruit is gegaan.
Het doel van de driejaarlijkse inkomenstoets is om huishoudens met een hoog inkomen te stimuleren om door te stromen. Het kabinet is van mening dat het voor deze groep minder opportuun is hen middels deze inkomenstoets te prikkelen tot doorstroming. Naast het feit dat het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd veelal leidt tot een inkomensachteruitgang, is het voor ouderen ook lastiger om daadwerkelijk door te stromen naar een andere woning. Dit komt onder meer doordat het verkrijgen van een woninghypotheek voor gepensioneerden, gezien hun leeftijd, over het algemeen moeilijker is.

De leden van de SGP-fractie constateren dat de regering het onwenselijk vindt dat toegelaten instellingen hun gehele bezit aan te liberaliseren woningen daadwerkelijk liberaliseren en dat de voorgestelde kaders kennelijk wel acceptabel zijn. Het wordt deze leden uit de toelichting echter niet duidelijk welke berekeningen aan de voorgestelde kaders ten grondslag liggen en welke concrete ontwikkelingen inzake liberalisatie door de regering gewenst zijn. De leden van de SGP-fractie vragen om een nadere onderbouwing.
Het is wenselijk dat de omvang van de voorraad aan gereguleerde woningen bij corporaties zich landelijk gezien goed verhoudt tot de omvang van de doelgroephuishoudens met een inkomen tot de toewijzingsgrens. Op basis van het WoON-onderzoek 2012 kan vastgesteld worden dat omvang van deze doelgroep in de corporatiesector ca. 1,7 mln. huishoudens groot is, en het aantal corporatiewoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens 2,1 mln. is[2]. Daarom is er geen bezwaar dat toegelaten instellingen een deel van hun potentieel te liberaliseren woningen daadwerkelijk geliberaliseerd gaan verhuren bij huurdersmutatie. Per woningmarktgebied kan de noodzakelijke omvang van de voorraad aan sociale huurwoningen echter wisselen. Daarom wordt op twee manieren geborgd dat woningen niet onbegrensd kunnen worden geliberaliseerd: de liberalisatie van woningen moet worden meegenomen bij harmonisatie in de maximale huursomstijging van toegelaten instellingen en op grond van de Woningwet moeten corporaties voornemens voor liberalisatie vooraf kenbaar maken in het overzicht van voorgenomen werkzaamheden zodat deze betrokken kunnen worden bij de prestatieafspraken tussen huurdersorganisaties, toegelaten instellingen en gemeenten.

[2] De omvang van de totale gereguleerde huursector (dus inclusief particuliere verhuurders) is ca. 2,6 mln. woningen en een doelgroep van zo'n 2 mln. huishoudens.

2.2. Tijdelijk huren

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de regering denkt dat met de introductie van de mogelijkheid van tijdelijke huren beter tegemoet gekomen kan worden aan de belangen van potentiële huurders. Deze leden denken echter dat deze huurders naast snellere beschikbaarheid van woningen ook behoefte hebben aan de zekerheid dat ze een woonruimte kunnen blijven huren. De leden van de PvdA-fractie vragen hoe deze de balans tussen de behoeften van huurders wordt gezien.
Met de uitbreiding en herschikking van de verschillende vormen van tijdelijke huur is beoogd dit stelsel overzichtelijker en begrijpelijker te maken voor zowel huurder als verhuurder. Bovendien wordt tegemoet gekomen aan vragen om tijdelijke huurmogelijkheden waarin nu nog niet wordt voorzien. Het uiteindelijke stelsel van tijdelijke huurovereenkomsten voorziet voor specifiek omschreven situaties in mogelijkheden voor tijdelijke huur waarbij de belangen van zowel huurders als verhuurders zijn afgewogen.

De leden van de PvdA-fractie vragen om een uitleg hoe het standpunt dat het geenszins de bedoeling is om het uitgangspunt van het contract voor onbepaalde tijd te verlaten, wettelijk wordt geborgd.
Verhuurders kunnen gebruik maken van de verschillende vormen van tijdelijke huur, maar hoeven dat niet. In het overgrote deel van de gevallen hebben verhuurders er belang bij hun bezit bestendig te verhuren aan een betrouwbare huurder en om mutatiekosten, bemiddelingskosten en frictieleegstand te voorkomen. Alleen in specifieke gevallen, waarin met het wetsvoorstel beoogd wordt te voorzien, is het voor hen wenselijk tijdelijk te verhuren. Dat kan bijvoorbeeld zijn wanneer woonruimte anders onnodig leegstaat, wanneer de woonruimte specifiek bedoeld is voor bepaalde doelgroepen en daarvoor blijvend beschikbaar moet blijven, wanneer men tegemoet wil komen aan een vraag naar tijdelijke woonruimte of wanneer de woonruimte slechts tijdelijk voor de verhuur beschikbaar is. Vandaar dat niet verwacht wordt dat daarmee het uitgangspunt van de huurovereenkomst voor onbepaalde duur wordt verlaten.
De leden van de SP-fractie vragen waarom ervoor is gekozen om de huurbescherming te verminderen door een forse uitbreiding van tijdelijke contracten en tegelijkertijd te stellen dat tijdelijke huurcontracten nadrukkelijk niet de norm mogen worden. De leden van de SP-fractie vragen hoe zich dat tot elkaar verhoudt. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie waarom er voor verschillende vormen van uitbreiding van tijdelijk contracten wordt gekozen en deze niet te beperken.
Met het wetsvoorstel worden nieuwe vormen van tijdelijke huur mogelijk gemaakt waaraan behoefte is gebleken. Tegelijkertijd wordt het stelsel van tijdelijke verhuur hergeordend. Verhuurders mogen tijdelijke verhuur alleen toepassen in die situaties waarop de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur zijn toegesneden.

De leden van de D66-fractie vragen of de opvatting wordt gedeeld dat voor veel werknemers hun carrière begint met een tijdelijk contract. Voornamelijk jongeren en lager opgeleiden blijven langer in tijdelijke contracten hangen, wat tot een ongewenste onzekerheid kan leiden. Is het niet goed mogelijk dat na inwerkingtreding van voorliggend wetsvoorstel alle huurcarrières beginnen met een tijdelijk contract en dat met name kwetsbare groepen vaak met een niet verlengd tijdelijk huurcontract geconfronteerd zullen worden en welke gevolgen verwacht de regering en wat is de motivering van de regering om een soortgelijkende onzekerheid ook deel te maken van de huurmarkt, zo vragen die leden.
Een verhuurder streeft over het algemeen naar een bestendige huurrelatie met zijn huurder. Dat is alleen anders wanneer hij specifiek beoogt tijdelijk

te verhuren, bijvoorbeeld aan bepaalde groepen, of omdat de woonruimte niet langere tijd voor de verhuur beschikbaar is. Er is daarom geen reden om beducht te zijn dat alle huren beginnen met een tijdelijk contract, dan wel dat kwetsbare groepen middels opvolgende tijdelijke contracten gehuisvest zullen worden. Om een gebruik van het tijdelijke huurcontract als standaard-proeftijd te voorkomen is de termijn voor de aanvangshuurprijstoets bij deze huurovereenkomsten verlengd tot 18 maanden.
De parallel met de arbeidsmarkt gaat in zoverre mank dat een verhuurder over het algemeen geen behoefte heeft aan flexibiliteit in de omvang van zijn huurwoningvoorraad en dus ook niet in zijn aantal huurders, waar een werkgever deze behoefte eerder zal hebben als het om de omvang van zijn werknemersbestand gaat.

Bij een tijdelijk contract is opzeggen niet nodig, maar als de verhuurder geen stappen onderneemt om de huurder, indien deze te lang blijft zitten, wordt het contract automatisch een contract voor onbepaalde tijd. De leden van de D66-fractie vragen wanneer wordt van de stap van tijdelijk naar vast de knoop doorgehakt.
Op grond van artikel 7:230 van het BW wordt de huur voor onbepaalde tijd verlengd wanneer de huurder met goedvinden van de verhuurder het gebruik van het gehuurde behoudt, tenzij van een andere bedoeling blijkt. Het is dus van belang dat een verhuurder, wanneer de huurder niet na de afgesproken termijn vertrekt, duidelijk laat merken met het langere verblijf niet in te stemmen. Hoewel het contract van rechtswege eindigt doet een verhuurder er goed aan de huurder hier tegen het einde van de huurtermijn nog eens aan te herinneren.

De leden van de D66-fractie zien dat er op basis van de consultatie is gekozen de maximale termijn voor huurcontracten terug te brengen van 2 naar 1 jaar. Tijdens de consultatie werd er echter gepleit voor handhaving of zelfs uitbreiding van die termijn. Op grond van welke argumenten is ervoor gekozen de termijn toch te verkorten, zo vragen de leden van de D66-fractie.
De leden van de VVD-fractie vragen waarom de overeenkomsten beperkt zijn tot één jaar. Zou een langere periode van bijvoorbeeld twee jaar leiden tot nog meer aanbod vanuit de verhuurders en meer flexibiliteit, zo vragen die leden.
De leden van de SGP-fractie vragen waarom op basis van de consultatie besloten is de termijn van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd te beperken van 2 naar 1 jaar. Deze leden vragen in hoeverre met de voorgestelde beperking voldoende flexibiliteit bestaat om in te spelen om de uiteenlopende behoeften die onder meer in de toelichting beschreven worden.
In het oorspronkelijke voorstel zoals in de brief van 11 april 2014 verwoord, was sprake van een maximumtermijn van 2 jaar. Naar aanleiding van de internetconsultatie en de bezwaren die er daarbij tegen dit contract zijn opgeworpen is ervoor gekozen deze periode te beperken tot 1 jaar. Dit vermindert het bezwaar van een eventueel gebruik als een proeftijd en de kans dat verhuurders er standaard voor kiezen om steeds met opvolgende huurders te werken. Ook wordt hierdoor duidelijker dat dit contract beoogt een alternatief te bieden voor het contract «dat een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is» waarvoor in de jurisprudentie vaak ook een duur van een maximaal een jaar wordt aangenomen.
Het is te verwachten dat een langere periode zou leiden tot een groter aanbod vanuit verhuurders. Dit biedt immers meer ruimte.

2.3. Driejaarlijkse inkomenstoets

De leden van de PvdA-fractie vragen naar de voortgang van het overleg tussen Aedes en Woonbond. De leden van de PvdA-fractie vragen om een toezegging dat een uitgewerkte oplossing door de regering zeer welwillend tegemoet getreden zal worden en zo mogelijk in wetgeving wordt omgezet, zodat de partijen weten dat hun inspanningen zin hebben. Er zijn de regering geen verdere berichten bekend over de voortgang van het overleg van Aedes en Woonbond over het dure en goedkope scheefwonen. Zoals ook in de brief van 3 juli 2015 aangegeven is, omdat Aedes en Woonbond destijds aangaven nog niet met een oplossing voor deze problematiek te kunnen komen, in het voorliggende wetsvoorstel reeds een voorstel opgenomen voor een 3-jaarlijkse inkomenstoets waarmee de bestrijding van scheefheid kan worden voortgezet. Als er een voorstel van Aedes en Woonbond komt, dan ben ik bereid om, wanneer dit ook bijdraagt aan de bestrijding van de scheefheid, dit zeer serieus te overwegen en in een volgend wetgevingstraject op te nemen.

Ook constateren de leden van de fractie van de PvdA dat voor huurders met een gezinsinkomen tussen de toewijzingsgrens en € 43.786 de maximale huurstijging 2% toeneemt. Deze groep valt weliswaar buiten de doelgroep van de gereguleerde, sociale huur maar heeft lang niet in alle gevallen serieuze mogelijkheden om een andere woning te betrekken. De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de keuze is gemaakt om de maximale huurstijging voor deze groep zo sterk te verhogen. Ziet de regering het risico dat hierdoor voor gemeenten de noodzaak ontstaat om woonlastenfondsen op te richten voor een groep huurders die in de knel komt, zo vragen die leden.
De toewijzingsgrens voor gereguleerd verhuurde woningen van woningcorporaties is (voor vijf jaar) verhoogd naar € 38.850 volgens prijspeil 2015 (€ 39.874 prijspeil 2016). Bij de periodieke inkomenstoets is gekozen voor één inkomenscategorie waarvoor een hogere huurverhoging is toegestaan. Huishoudens die een gezamenlijk inkomen hebben dat boven de toewijzingsgrens ligt voor huurwoningen van woningcorporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens worden niet verplicht te verhuizen naar een koopwoning of een huurwoning in het geliberaliseerde segment. Maar het kabinet vindt het wel redelijk dat dergelijke huishoudens een huurprijs (gaan) betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Daarom wordt voor die huishoudens een hogere huurverhoging toegestaan.
Het staat verhuurders vrij om al dan niet gebruik te maken van de hogere huurverhoging voor huishoudens boven de inkomensgrens. Huurdersorganisaties kunnen met hun verhuurders afspraken maken over de mate waarin de verhuurder gebruik maakt van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging en voor woningen van woningcorporaties kunnen in de prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties afspraken gemaakt worden over de mate waarin de woningcorporatie gebruik maakt van de mogelijkheid van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging en waaraan de woningcorporatie de meeropbrengsten daaruit zal besteden. Bovendien houden de huurders de bescherming van de maximale huurprijsgrens van de woning (gebaseerd op het woningwaarderingsstelsel). Het kabinet ziet daardoor geen risico dat voor gemeenten de noodzaak ontstaat om woonlastenfondsen op te richten voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 38.850 (prijspeil 2015).

De leden van de D66-fractie vragen naar een inhoudelijke onderbouwing waarom er bij de inkomenstoets voor drie, en niet bijvoorbeeld één, of twee jaar gekozen is.

Er is gekozen voor een andere systematiek van een hogere huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen, waarbij de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt vervangen door een huurverhoging na periodieke inkomenstoets. Er was gekozen voor een toets van eenmaal per vijf jaar per huishouden, maar als gevolg van de motie Van Vliet en Ronnes is die periode verkort naar drie jaar. Voordeel van een lagere frequentie dan een jaarlijkse frequentie is dat de nalevingskosten (directe kosten die een bedrijf moet maken om wettelijke verplichtingen na te leven) voor verhuurders daarmee verminderen. Met de huidige inkomensafhankelijke huurverhoging met een jaarlijkse inkomenstoets zijn € 3,73 miljoen nalevingskosten voor verhuurders gemoeid. De nalevingskosten van de het voorliggende wetsvoorstel voor de onderdelen huursombenadering en driejaarlijkse inkomentoets bedragen € 1,2 miljoen voor verhuurders. Dat levert per saldo een afname van de nalevingskosten voor verhuurders op van € 2,53 mln (zie § 6.2 van de memorie van toelichting). Voor huurders is het voordeel dat een inkomensstijging tot boven de inkomensgrens doorgaans met meer vertraging tot een hogere huurverhoging leidt. Anderzijds zullen huurders eventuele inkomensdalingen vaker zelf moeten aantonen.
Verhoging van de frequentie van de inkomenstoets naar eenmaal per twee jaar of per jaar leidt dus tot een mindere afname van de nalevingskosten voor verhuurders en een doorgaans eerder op een inkomensstijging volgende hogere huurverhoging dan bij een driejaarlijkse inkomenstoets.

De leden van de D66-fractie constateren dat een huurverhoging van 4% in absolute zin hoger is voor iemand die al 70% van de maximale huur betaalt, dan voor mensen die 40% daarvan betalen. De leden van de D66-fractie vragen waarom voor deze variant is gekozen en welke andere varianten zijn overwogen. Is bijvoorbeeld overwogen om de huurstijging met 4% van de maximale huur te laten stijgen, zodat deze voor vergelijkbare huizen gelijk is ongeacht de hoogte van de actuele huur, zo vragen die leden.
Voor de inkomenstoets in dit wetsvoorstel is voortgebouwd op de vormgeving van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hierbij is gekozen voor een redelijk eenvoudige manier om de doorstroming te bevorderen. Het klopt dat hierbij huurders met een relatieve lage huur en een relatief grote afstand tot de maximale huur er langer over doen om de maximale huur te bereiken.

Het lid van de Van Vliet-fractie vraagt of de maximale huurverhoging van inflatie plus 4% voor scheefwoners wel afdoende zal zijn om scheefwoners plaats te laten maken voor woningzoekenden. Zeker gezien het feit dat 15 tot 20% scheefwoners betreft, vraagt dit lid of de regering bereid is andere maatregelen te treffen om scheefwoners door te laten stromen. Hoe staat de regering tegenover de uitbreiding van mogelijkheden voor maatwerk, zo vraagt dit lid. Het lid van de Van Vliet-fractie vraagt hoe wordt gestaan tegenover het flexibiliseren van het huurrecht.
De regering vergroot met voorliggend wetsvoorstel de mogelijkheden van tijdelijke verhuur en bevordert daarmee de doorstroming en de flexibilisering van het huurrecht. De regering vindt een verplichting van huurders met een huishoudinkomen boven een bepaalde inkomensgrens te verhuizen naar een woning buiten het gereguleerde huursegment echter een stap te ver gaan, zeker nu het aanbod van huurwoningen in het middensegment nog onvoldoende is. En de koopsector is niet voor alle huurders met een hoger huishoudinkomen een optie. Wel vindt de regering het redelijk dat huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens voor betaalbare huurwoningen van woningcorporaties (€ 38.850, prijspeil 2015) een huurprijs (gaan) betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Daartoe is voor deze

inkomenscategorie een jaarlijkse huurverhoging van inflatie+4% toegestaan. Zolang er nog weinig aanbod van huurwoningen in het middensegment is en er daardoor niet voldoende alternatieve woningen voor de hogere inkomenscategorie zijn om op korte termijn naartoe te verhuizen, vindt de regering hogere huurverhogingen dan inflatie+4% niet opportuun. De doeltreffendheid en effecten van voorliggend wetsvoorstel zullen binnen vijf jaar geëvalueerd worden. Daarbij zal bezien worden of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Het lid van de Van Vliet-fractie vraagt hoe de regering denkt de particuliere sector meer ruimte te geven op de huurmarkt.
Het kabinet onderschrijft de noodzaak van een groter middensegment in de huurmarkt om de doorstroming in de huurmarkt verder te bevorderen en de betaalbare huurwoningen beschikbaar te stellen en houden voor huishoudens met een lager inkomen (onder de toewijzingsgrens van € 38.850, prijspeil 2015). Daarom zijn en worden maatregelen genomen om meer aanbod in het middensegment (huurprijs € 710–900 per maand) te stimuleren:

- er is meer ruimte gecreëerd voor beleggers en particuliere verhuurders voor nieuwbouw in het middensegment, doordat in de Woningwet (ingegaan per 1 juli 2015) is bepaald dat toegelaten instellingen zich vooral richten op hun kerntaak: huisvesten van huishoudens die niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien;
- de WOZ-waarde is sinds 1-10-2015 in het woningwaarderingsstelsel opgenomen; de gewildheid van de woning bepaalt dus mede de maximale huurprijs van de woning;
- de liberalisatiegrens wordt drie jaar (2016–2018) lang bevroren op het huidige niveau (€ 710,68 per maand);
- en naar aanleiding van de moties Van der Linde/Monasch/De Vries worden de mogelijkheden bezien voor verruiming van het woningwaarderingsstelsel voor kleine (nieuwbouw)woningen.

3. Elementen wetsvoorstel

3.1. Huursombenadering

Ziet de regering ook het risico dat huurders in schaarstegebieden door de toegenomen ruimte (inflatie plus 1,5 procentpunt naar inflatie plus 2,5 procentpunt) voor huurstijging in de knel kunnen komen, zo vragen de leden van de PvdA-fractie.
De regering acht dit risico klein. In de eerste plaats is de inflatie+2,5% ruimte voor huurverhoging in de ogen van het kabinet een alleszins redelijk percentage waarmee een evenwicht gezocht is tussen het op peil houden van de potentiële verdiencapaciteit van particuliere verhuurders en de betaalbaarheid voor deze groep van huurders. Daarbij is ook ruimte om in de huurverhogingen te differentiëren, afhankelijk van de mate waarin de huurprijs van de woningen al aansluit bij de kwaliteit van de betreffende woningen.
Uit gegevens over de afgelopen jaren blijkt dat particuliere verhuurders de maximale ruimte lang niet volledig benutten. In 2014 is voor commerciële verhuurders de gemiddelde huurstijging op 1% boven inflatie uitgekomen, voor 2015 was dit 1,4%. Specifiek voor particuliere verhuurders geldt daar bovenop dat de feitelijke huur al dicht in de buurt van de maximale huur zit en dat het feit of het een schaarstegebied is, niet veel uitmaakt: landelijk is dit 83%, in schaarstegebieden is het 84%[3]. Op grond van deze gegevens mag verwacht worden dat de beperkte verruiming van de maximaal mogelijke huurruimte bij particuliere verhuurders niet tot

---

[3] Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2015, Companen, oktober 2015.

gevolg heeft dat huurders met fors hogere huurstijgingen geconfronteerd zullen worden.

De leden van de PvdA-fractie vragen naar de manier waarop de huursombenadering en de inkomensafhankelijke huurstijging in de periode 2016/2017 samengaan en hoe de werking van een staffel daarin past.
Bij de huurverhoging per 1 juli 2016 geldt nog de bestaande systematiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging, met de bijbehorende maximale huurverhogingspercentages van inflatie+1,5 (basishuurverhogingspercentage), +2 en +4%. Daarnaast geldt met ingang van deze periode een maximale huursomstijging voor woningcorporaties van inflatie+1%, inclusief harmonisatie.
Per 2017 zal het maximale huurverhogingspercentage inflatie+2,5% bedragen, met voor inkomens boven de toewijzingsgrens voor woningcorporaties een maximale huurverhoging van inflatie+4%. Deze huurverhoging na driejaarlijkse inkomenstoets kan de Belastingdienst pas per 2017 uitvoeren.
Beneden de landelijk geldende maximale huurverhogingspercentages kunnen verhuurders een staffeling toepassen, waarbij een relatie gelegd wordt met de afstand van de feitelijke tot de maximale huur. Dat zou in 2016 ook al kunnen, tot maximaal de hoogte van de in dat jaar geldende maximale huurverhogingspercentages.
Niet toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2016 is niet wenselijk, omdat huurders dan met drie verschillende huurregimes geconfronteerd worden (inkomensafhankelijke huren, geen inkomensafhankelijke huren, inkomenstoets). In de voorgestelde benadering is er maar één wijziging van de huurverhogingssystematiek.

Met betrekking tot de huursombenadering vragen de leden van de ChristenUnie-fractie waarom het door de sector gedragen Sociaal Huurakkoord niet is overgenomen zoals het voorstel van de staffel van 80%.
De huursombenadering uit het Sociaal Huurakkoord dat tussen Aedes en Woonbond is gesloten is in dit wetsvoorstel grotendeels overgenomen, met dien verstande dat door niet de staffel in regelgeving vast te leggen maar de maximale huurverhoging vast te stellen op inflatie+2,5% wordt geregeld dat lokaal kan worden bepaald welke staffel geldt, zoals ook door Aedes en Woonbond wordt voorgestaan, terwijl de verdiencapaciteit voor particuliere verhuurders niet, in strijd met het Woonakkoord, wordt beperkt.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat met dit wetsvoorstel een driejaarlijkse inkomenstoets blijft bestaan. Afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek van Aedes en Woonbond kan deze maatregel nader bezien worden. Zij vragen wanneer dit onderzoek naar verwachting is afgerond en welke ruimte er voor Aedes en Woonbond ligt om met een alternatief voorstel om goedkoop en duur scheefwonen aan te pakken. Welke alternatieve mogelijkheden worden door de regering zelf onderzocht, zo vragen die leden.
Het is de regering niet bekend wanneer het onderzoek van Aedes en Woonbond zal zijn afgerond. Het wetsvoorstel bevat met de 3-jaarlijkse inkomenstoets een maatregel om de met de inkomensafhankelijke huurverhoging ingezette scheefheidsbestrijding te continueren. Een voorstel van Aedes en de Woonbond zal op zijn merites worden beoordeeld.

Genoemde leden constateren dat de extra huurstijgingen die als gevolg van de driejaarlijkse inkomenstoets zijn gerealiseerd niet meetellen bij de berekening van de huursomstijging indien in prestatieafspraken tussen gemeente, toegelaten instellingen en huurders is afgesproken dat deze

inkomsten gebruikt zullen worden voor investeringen. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat deze maatregel betekent voor de administratieve lasten. Ook vragen zij in hoeverre dergelijke prestatieafspraken te maken zijn omdat van te voren niet te voorzien is in hoeveel gevallen op grond van de inkomenstoets de huur extra kan worden verhoogd en of de juiste toepassing van deze maatregel wel goed is te controleren. Is er niet een risico dat investeringen maximaal worden afgetrokken zodat er voor andere woningen maximale ruimte ontstaat om het huurniveau sterker te laten stijgen, zo vragen die leden.
In de prestatieafspraken kan de algemene afspraak zijn gemaakt dat de extra huurstijgingen als gevolg van de inkomenstoets worden ingezet voor investeringen. Dan kan achteraf worden bezien hoeveel middelen door deze extra huurstijgingen beschikbaar komen voor investeringen, en kunnen deze als (controleerbaar) investeringsbedrag worden opgenomen in de prestatieafspraken.
Woningcorporaties kunnen deze extra huurstijgingen vanwege de inkomenstoets volledig inzetten voor investeringen, waardoor de potentiële huursomstijging hoger wordt. Verondersteld mag worden dat corporatie, gemeente en huurders afgewogen afspraken zullen maken over investeringen en huurstijgingen. Daarnaast blijft de huurstijging voor de huren waarvoor geen inkomenstoets van toepassing is, begrensd door de maximale huursomstijging.
Of de huurstijgingen vanwege de inkomenstoets binnen of buiten de huursomtoetsing worden gehouden heeft geen significant effect op de administratieve lasten.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom bij liberalisatie ook de huurstijging boven de liberalisatiegrens wordt meegeteld en wat de toegevoegde waarde is van de voorgestelde landelijke regeling.
In de afgelopen jaren is de harmonisatie en liberalisatie van huurwoningen door woningcorporaties toegenomen. Teneinde ervoor te zorgen dat voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven en om de verschillen in huurprijs tussen bestaande en nieuwe huurovereenkomsten te verminderen is ervoor gekozen om de harmonisatie mee te nemen in de beperking van de huursomstijging. Daaronder valt ook de huurstijging bij de overgang van een vrijkomende huurwoning van het gereguleerde naar het geliberaliseerde segment. Het gaat daarbij conform afspraak tussen Aedes en Woonbond om de hele huurstijging, niet slechts een gedeelte daarvan.

Huurders die de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt kunnen niet op grond van de inkomenstoets het hogere maximale huurstijgingspercentage van inflatie+4% krijgen maar alleen het reguliere maximale huurstijgingspercentage van inflatie+2,5%. De inkomenstoets is drie jaar geldig. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat er gebeurt in de situatie dat een huurder in het eerste jaar van geldigheid van de inkomenstoets nog niet de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt maar in het tweede jaar wel. Is in dit geval een huurstijging van inflatie+4% toegestaan of alleen een huurstijging van inflatie+2,5%, zo vragen die leden.
Wanneer een lid van het huishouden pas na de periodieke inkomenstoets de pensioengerechtigde leeftijd bereikt, kan de huurder in het jaar waarin het lid van het huishouden voor de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt, op die grond bezwaar maken tegen een inkomensafhankelijk hoger huurverhogingsvoorstel. De huurder kan daarmee de huurverhoging terugbrengen tot inflatie+2,5%.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of huurders een onjuiste toepassing van de huursombenadering ook kunnen inbrengen als

argument tegen de voorgestelde huurstijging en hoe de huurcommissie hierop dan zou kunnen toetsen. Als huurders dit argument niet kunnen inbrengen bij de huurcommissie, kunnen zij dan terecht bij de Autoriteit Woningcorporaties, zo vragen die leden.
Een onjuiste toepassing van de maximale huursomstijging kan niet door individuele huurders worden ingebracht tegen de voorgestelde huurstijging van de individuele woning. De huursomstijging betreft immers het gemiddelde van alle woning gezamenlijk. Zoals in antwoord op vragen van de leden van de PvdA- en SP-fractie is aangegeven kan een toegelaten instelling bij overschrijding van de norm een aanwijzing worden gegeven waarbij zij kan worden verplicht de gevolgen van de overschrijding van de maximale huurprijsnorm voor de gezamenlijke huurders van de betrokken woningen ongedaan te maken wat kan betekenen dat de toegelaten instelling het bedrag waarmee de norm is overschreden dient in te zetten om voor een opvolgend huurrondejaar ten faveure van die gezamenlijke huurders een verlaging van de woonlasten door te voeren.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de huursombenadering in 2016 nog niet volledig wordt ingevoerd en dat dit jaar nog een mix van huurverhoging op grond van inkomen en huursombenadering zal gelden als gevolg van de noodzakelijke aanpassingen bij de Belastingdienst. Als gevolg hiervan krijgen huurders 3 jaar achter elkaar met een verschillend systeem te maken. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of dit wenselijk is en vragen daarom een reactie op het voorstel van Aedes om de periode waarover de huursom wordt bepaald te laten ingaan per 1 januari 2017 in plaats van 1 juli 2016.
De beperking van de huursomstijging bij woningcorporaties is bedoeld reeds een effect te hebben per 1 juli aanstaande.
In 2016 zal daarnaast nog de huidige inkomensafhankelijke huurverhoging gelden, in 2017 is dat de maximale huurverhoging van inflatie+2,5% met de huurverhoging na inkomenstoets van inflatie+4%. Voor huurders betekent dit slechts dat per 2017 de (hoogte van) de maximale huurverhoging wijzigt. Voor hen is dit slechts een eenmalige wijziging. Woningcorporaties moeten daarnaast inderdaad rekening houden met een aanscherping en andere definiëring van huursomstijgingsbeperking per 30 juni aanstaande, zoals ook tussen Aedes en Woonbond is overeengekomen.

Woningcorporaties kunnen niet voorafgaand aan de jaarlijkse huurverhoging (die zij in april moeten vaststellen) nauwkeurig inschatten hoeveel nieuwe verhuringen er in het daaropvolgende jaar zullen zijn. Dit kan leiden tot een onder- dan wel overschrijding van de jaarlijks toegestane huursom op corporatieniveau. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe hiermee wordt omgegaan.
De maximale huursomstijging omvat tevens het optrekken van huren bij huurdersmutatie in het kader van huurharmonisatie. Hierdoor wordt de begrenzing van de huurstijging een breder bereik gegeven. Voor een individuele woningcorporatie hoeft dit niet vanwege onvoorspelbaarheid van aantal en aard van de mutaties tot een overschrijding van de maximale huursom te leiden. Een corporatie kan een raming maken van het aantal verwachte mutaties en de gemiddelde (gewenste) huurstijging vanwege harmonisatie alsmede de huurstijging voor zittende huurders zodanig vaststellen dat deze tezamen niet tot overschrijding van de maximale huursom leiden. Naarmate gedurende het jaar duidelijker blijkt dat het feitelijke aantal mutaties van te harmoniseren huurwoningen hoger zal worden dan het verwachte aantal kan de extra huurstijging vanwege harmonisatie bij nieuwe mutaties worden verlaagd, teneinde binnen de maximale huursomstijging te blijven. Op deze wijze kan een

woningcorporatie zodanig sturen dat de maximale huursomstijging niet wordt overschreden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe de inflatie zich verhoudt tot de inkomensontwikkeling van de doelgroep en of de huurtoeslag eventuele negatieve gevolgen dekt. Volgens de memorie van toelichting zou het beroep op de huurtoeslag als gevolg van het wetsvoorstel dalen. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen dit te onderbouwen aangezien de huursombenadering het juist mogelijk maakt om de huur van goedkope woningen, ook als deze worden bewoond door huurders met een lager inkomen, sneller te laten stijgen.
Huurstijgingen worden bij de doelgroep grotendeels via de huurtoeslag gecompenseerd. Gezien de beperkte ruimte binnen de huursomstijging voor woningcorporaties (max. 1% boven inflatie) is het niet de verwachting dat veel mensen een heel grote huurstijging gaan ondervinden. Aangenomen mag worden dat het merendeel van de huurstijgingen, met name voor de lage inkomens onder de 1,5% boven inflatie zullen blijven.

De leden van ChristenUnie-fractie vragen waarom de inkomensafhankelijke huurverhoging van huishoudens met een inkomen tussen € 38.850 en € 43.786 wordt verhoogd.
De toewijzingsgrens voor gereguleerd verhuurde woningen van woningcorporaties is (voor vijf jaar) verhoogd naar € 38.850 volgens prijspeil 2015 (€ 39.874 prijspeil 2016). Bij de periodieke inkomenstoets is gekozen voor één inkomenscategorie waarvoor een hogere huurverhoging is toegestaan. Huishoudens die een gezamenlijk inkomen hebben dat boven de toewijzingsgrens ligt voor huurwoningen van woningcorporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens worden niet verplicht te verhuizen naar een koopwoning of een huurwoning in het geliberaliseerde segment. Maar het kabinet vindt het wel redelijk dat dergelijke huishoudens een huurprijs (gaan) betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Daarom wordt voor die huishoudens een hogere huurverhoging toegestaan.

3.2. Maximale huursomstijging toegelaten instellingen

De huursombenadering zorgt voor een maximale stijging van de huursom die een toegelaten instelling in een jaar mag ontvangen, maar de stijging wordt bepaald door de keuzes die de instelling in april van het jaar ervoor maakt en mutaties die gedurende het jaar plaatsvinden. De leden van de PvdA-fractie denken dat de ontwikkeling van de huursom daardoor niet volledig voorspelbaar is. De leden van de PvdA-fractie vragen hoe de Autoriteit woningcorporaties met deze variaties om zal gaan in het toezicht.
De huursombenadering omvat tevens het optrekken van huren bij huurdersmutatie in het kader van huurharmonisatie. Hierdoor wordt de begrenzing van de huursomstijging een breder bereik gegeven. Voor een individuele woningcorporatie hoeft dit niet vanwege onvoorspelbaarheid van aantal en aard van de mutaties tot een overschrijding van de maximale huursomstijging te leiden. Een corporatie kan een raming maken van het aantal verwachte mutaties en de gemiddelde (gewenste) huurstijging vanwege harmonisatie alsmede de huurstijging voor zittende huurders zodanig vaststellen dat deze tezamen niet tot overschrijding van de maximale huursomstijging leiden. Naarmate gedurende het jaar duidelijker blijkt dat het feitelijke aantal mutaties van te harmoniseren huurwoningen hoger zal worden dan het verwachte aantal kan de extra huurstijging vanwege harmonisatie bij nieuwe mutaties worden verlaagd, teneinde binnen de maximale huursomstijging te blijven. Op deze wijze

kan een woningcorporatie zodanig sturen dat de maximale huursomstijging niet wordt overschreden.

Ook extra huurstijgingen die opgelegd worden op basis van de inkomenstoets worden niet meegerekend bij de huursom mits ze gebruikt worden voor afgesproken investeringen, zo lezen de leden van de PvdA-fractie. Welk gedeelte van deze huurstijgingen wordt niet bij de huursom meegerekend, zo vragen de leden van de PvdA-fractie.
De leden van de CDA-fractie menen dat de mogelijke extra huurinkomsten als gevolg van de inzet van een inkomenstoets niet moeten worden meegeteld in de huursom. Wel menen zij dat een koppeling van extra inkomsten aan lokale prestatieafspraken mogelijk zou moeten zijn. Graag vernemen zij de visie van de regering daaromtrent.
Het lid van de Van Vliet-fractie vraagt of de regering bereid is om de huurverhoging voor scheefwoners buiten beschouwing te laten bij de maximale huurverhoging van inflatie plus 1% per corporatie.
Zoals in het wetsvoorstel aangegeven wordt, conform de huidige systematiek, bij de berekening van de huursomstijging geen rekening gehouden met woningen waarbij een inkomensafhankelijke huurverhoging heeft plaatsgevonden, mits in prestatieafspraken is opgenomen dat de daarmee gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen. Dat betekent dat de betreffende woning in het geheel niet wordt meegenomen in de berekening van de huursomstijging.
Deze koppeling is dus reeds gelegd.

De leden van de SGP-fractie vragen met welke consequenties toegelaten instellingen geconfronteerd worden indien zij de wettelijke bepaling inzake de huursom niet naleven. Zij vragen in hoeverre een specifieke regeling voor deze situatie nodig is.
Bij de introductie van de maximale huurprijsnorm (Staatsblad 2002, 193) is aangegeven dat de toegelaten instelling bij overschrijding een aanwijzing kan worden gegeven waarbij zij kan worden verplicht de gevolgen van de overschrijding van de maximale huurprijsnorm voor de gezamenlijke huurders van de betrokken woningen ongedaan te maken. Dit kan betekenen dat de toegelaten instelling het bedrag waarmee de norm is overschreden dient in te zetten om voor een opvolgend huurrondejaar ten faveure van die gezamenlijke huurders een verlaging van de woonlasten door te voeren. Deze sanctie/maatregel is ook met de voorgestelde aanpassing van toepassing.

De leden van de SGP-fractie vragen of het klopt dat bij liberalisatie van gereguleerde woningen enkel dat deel van de huurprijs meetelt dat onder de liberalisatiegrens valt, aangezien het meerdere buiten de doelstelling van de huursom valt.
Nee, bij de overgang van een gereguleerd naar een geliberaliseerd contract bij vrijkomende woningen valt de gehele huurstijging binnen de berekening van de huursomstijging. Wanneer het contract eenmaal is geliberaliseerd valt de woning voortaan buiten de berekening van de huursomstijging.

De leden van de SGP-fractie lezen in de toelichting dat de extra huurstijgingen als gevolg van de driejaarlijkse inkomenstoets onder voorwaarde niet wordt meegenomen in de berekening van de huursom. Deze leden constateren echter dat in het voorstel niet enkel de extra huurstijging buiten toepassing blijft, maar dat de woning als geheel buiten de berekening valt. Zij vragen een nadere toelichting op dit punt.
Hier is aangesloten bij de bestaande systematiek voor berekening van de huursomstijging, waarbij een woning in nader omschreven gevallen buiten de berekening blijft.

3.3. Maximale huurverhoging

De leden van de SGP-fractie vragen in hoeverre de regering het wenselijk acht dat de maximale huurprijs voor zittende huurders wordt bevroren op een percentage, namelijk door het beperken van de huurverhoging tot maximaal de inflatie vanaf 80% van de maximale huur en hoe de voorgestelde norm past bij de beoogde flexibilisering, in het bijzonder in situaties waarin het inkomen van huurders hoger is dan de toewijzingsgrens.
Het hanteren van een gestaffelde huurverhoging waarbij een relatie wordt gelegd met de afstand van de feitelijke tot de maximale huur is, ook in het Sociaal Huurakkoord van Aedes en Woonbond, een onderdeel van de huursombenadering. Het wetsvoorstel geeft verhuurders de ruimte om een dergelijke staffel te hanteren. Welke staffel uiteindelijk wordt gehanteerd en welke huurverhogingspercentages onder en boven de staffelgrenzen gelden kan op lokaal niveau worden bepaald. Met hantering van een dergelijke staffel kan de prijs/kwaliteit ook bij bestaande huurovereenkomsten meer in evenwicht gebracht worden.

3.4. Tijdelijke huren

De leden van de VVD-fractie vragen waarom een termijn van 12 maanden voor het toetsen van de huurprijs bij contracten voor bepaalde tijd niet voldoende is. Betekent dit dat de verhuurder tot een half jaar na aflopen van de huurovereenkomst nog kan worden geconfronteerd met een negatieve beslissing van de huurcommissie over de ontvangen huur, zo vragen die leden.
Op grond van het voorgestelde artikel 7: 249, tweede lid, van het BW heeft de huurder de mogelijkheid om ten aanzien van voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, van het BW tot achttien maanden (in plaats van de «gebruikelijke» termijn van zes maanden) na die huurovereenkomst de aanvangshuurprijs te laten toetsen. Hiermee wordt de vrees verder verminderd dat sommige particuliere verhuurders de voorgestelde vorm van tijdelijke huur zullen gebruiken als een soort proeftijd, waarbij zij elke huurovereenkomst voor onbepaalde duur laten voorafgaan door een huurovereenkomst voor bepaalde, korte tijd, en waarbij zij de huurovereenkomst van huurders die hen niet bevallen, bijvoorbeeld omdat zij zich voor een toets van de aanvangshuurprijs tot de huurcommissie hebben gewend en de huurprijs op grond daarvan is verlaagd, niet verlengen. Voor overige huurovereenkomsten blijft de termijn van 6 maanden gelden. Met die 18 maanden kan de huurder ook na afloop van de huurovereenkomst voor korte tijd de huurprijs nog laten toetsen. Dus na het moment dat de verhuurder beslist om de huur wel of niet te verlengen. Het zou dan inderdaad zo kunnen zijn dat de verhuurder nadien wordt geconfronteerd met een negatieve beslissing van de huurcommissie, waarbij de huurprijs met terugwerkende kracht wordt verlaagd.

De leden van de VVD-fractie vragen of het niet logischer is de speciale opzeggrond voor woningen voor grote gezinnen vanaf 6 personen te laten gelden, aangezien er nauwelijks meer gezinnen van acht personen of meer zijn. Heeft deze opzeggrond zo feitelijk wel meerwaarde.
Uit cijfers van het CBS blijkt dat in 2007 ongeveer 7.500 huishoudens waren met zes of meer kinderen. Het spreekt voor zich dat dit getal snel toeneemt indien men uitgaat van minder kinderen: het aantal huishoudens met 5 of meer kinderen was ruim 23.000, en het aantal huishoudens met vier of meer kinderen was bijna 95.000.
Echter dit element is uit de inventarisatie uit het veld gekomen, met als achterliggende gedachte dat het de optimale benutting van woningen met vijf kamers of meer betreft. Deze zijn in sommige delen van de sociale

huursector ook beperkt beschikbaar. Om die reden is de begrenzing van het grote gezin op acht of meer mensen wel degelijk van meerwaarde.
De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de grenzen van minimaal 8 kinderen als afbakening van de doelgroep wordt gehanteerd, terwijl er ook tekens zijn dat er bij zes kinderen ook al veel moeite is om een geschikte woning te vinden.
Voorgesteld artikel 7:274f van het BW richt zich op huishoudens van tenminste acht personen, derhalve gaat het dan meestal om een aantal van zes kinderen. Dat sluit aan bij hetgeen de leden van de PvdA-fractie wenselijk vinden.

De leden van de PvdA-fractie vragen zich af hoe het onderscheid gemaakt kan worden tussen tijdelijke huurcontracten en huurcontracten voor recreatief gebruik. Wat zijn de effecten van de huurovereenkomst voor bepaalde korte tijd en aanpassing en verruiming van de diplomatenclausule met opeenvolgende contracten voor het door bijvoorbeeld Amsterdam gevoerde beleid waarbij gebruik van een woning korter dan 6 maanden als woningonttrekking wordt beschouwd, zo vragen die leden.
De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het onderscheid in huurcontracten voor tijdelijke bewoning en recreatief gebruik (short-stay en vakantieverhuur) te verduidelijken.
In bijvoorbeeld Amsterdam wordt onder permanent bewonen begrepen een periode van tenminste zes maanden. Voor het gebruik van een woning voor een periode korter dan 6 maanden (short-stay en toeristische verhuur) is een woningonttrekkingsvergunning noodzakelijk. Wat zijn de effecten van de huurovereenkomst voor bepaalde korte tijd en aanpassing en verruiming van de diplomatenclausule met opeenvolgende contracten voor het door Amsterdam gevoerde beleid waarbij gebruik van een woning korter dan 6 maanden als woningonttrekking wordt beschouwd, zo vragen die leden.
De duur van het verblijf zegt bij voorbaat niets over de aard van het gebruik. Dat geldt ook in de huidige situatie. Om exact te weten wanneer sprake is van woningonttrekking zal dus gekeken moeten worden naar de aard van het gebruik van die woonruimte. Het is overigens wel begrijpelijk dat Amsterdam, uit oogpunt van eenvoud, ervoor kiest om in eerste instantie een grens van 6 maanden te hanteren. In veel gevallen zal dit wel corresponderen met een recreatief gebruik (onder 6 maanden) of een gebruik als reguliere woonruimte (boven 6 maanden).

Ook valt het de leden van de PvdA-fractie op dat het er geen voorwaarde is voor uitzicht op een andere woning voor de huur opgezegd kan worden. Deze leden vragen waarom hier niet dezelfde voorwaarde wordt gebruikt als bij de woningen voor mensen met een handicap, zou dat niet stimuleren dat deze gezinnen een andere woning gaan zoeken.
Bij de voorgestelde nieuwe vormen van dringend eigen gebruik: voor promovendi, jongeren en grote gezinnen gaat de regering er van uit dat voorzienbaar is op welke termijn iemand niet langer tot de bedoelde doelgroep zal behoren en wanneer zijn huur dus zal kunnen worden opgezegd. Anders dan bij gehandicapten- en ouderenwoningen is dus niet het vereiste gesteld dat bij de opzegging «blijkt dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen».
Voor alle vormen van dringend eigen gebruik geldt dat de rechter op grond van artikel 7: 275, eerste lid, van het BW bevoegd is een verhuiskostenvergoeding toe te kennen. Een verplichting vooraf tot het verstrekken van een verhuiskostenvergoeding geldt alleen voor een opzegging wegens dringend eigen gebruik voor renovatie.

Ook vragen de leden van de PvdA-fractie hoe vaak gecontroleerd wordt door hoeveel mensen het huis bewoond wordt en hoeveel tijd een gezin

krijgt om een woning te vinden, waarin het opgebouwde sociale netwerk behouden kan blijven.
In het wetsvoorstel is niet opgenomen dat een groot gezin met enige regelmaat moet aantonen dat het nog een groot gezin is. Het systeem is zo ingericht dat deze vraag eigenlijk pas aan de orde komt indien zich een nieuw groot gezin aandient (en niet vaker dan eens per jaar). Dan kan aan de huidige bewoners van de geoormerkte woning gevraagd worden aan te tonen dat zij nog een groot gezin als hier bedoeld, vormen. De opzegtermijn is in deze gevallen tenminste drie en ten hoogste zes maanden, afhankelijk van de duur van de bewoning.

De leden van de PvdA-fractie vragen of het klopt dat de verhuurder na beëindiging van een tijdelijk huurcontract dat op «dringen eigen gebruik» is gebaseerd, gehouden is om de woning opnieuw te verhuren aan een tot de doelgroep behorend huishouden. En hoe wordt in het bevestigende geval de handhaving dan geregeld, zo vragen die leden.
De verhuurder kan de huur inderdaad alleen opzeggen ten behoeve van een nieuwe huurder uit dezelfde of uitwisselbare doelgroep. Op grond van het bestaande artikel 7: 276 van het BW is de verhuurder jegens de huurder wiens huur hij wegens dringend eigen gebruik heeft opgezegd schadevergoedingsplichtig als hij de woonruimte vervolgens niet gebruikt voor het bedoelde dringende eigen gebruik. Het is aan de huurder wiens huur ten onrechte is opgezegd om een beroep te doen op die schadevergoeding.

De leden van de PvdA-fractie vragen om een beter beeld van het knellende gebruik van «huur naar aard van korte duur» en om een representatief overzicht van de situaties waarin dit gebruikt wordt, met een analyse hoe een huurcontract voor bepaalde tijd een alternatief kan bieden. De leden van de PvdA-fractie vragen of het niet beter is voor de groepen die in de memorie van toelichting genoemd worden een gerichte contractvorm te introduceren, waarmee specifiek in deze situaties maatwerk geboden kan worden.
Tijdens de gespreksronde met verschillende organisaties werden groepen geïnventariseerd (onder meer arbeidsmigranten, werknemers in lokaal belangrijke sectoren zoals verpleegsters, agenten en kenniswerkers, mensen in en rond de maatschappelijke opvang, in begeleide woonvormen, mensen uit de opvang, maar ook mensen die bezig zijn te scheiden of net gescheiden zijn, ex-gedetineerden, slachtoffers van mensenhandel, expats en mensen in afwachting van de oplevering van hun koopwoning) die behoefte hebben aan woonruimte voor een korte periode. Nu op dit moment geen mogelijkheid bestaat om huurovereenkomsten voor bepaalde tijd af te sluiten met de garantie dat de woning daarna weer beschikbaar komt en daar toch behoefte toe bestaat, komt een deel van dit potentiële huuraanbod mogelijk niet tot stand of zoekt de verhuurder zijn toevlucht tot de mogelijkheid om de huurovereenkomst onder te brengen onder artikel 7: 232, tweede lid, van het BW, betreffende een huur «welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is». Daaraan zijn evenwel grote bezwaren verbonden.
De betreffende mogelijkheid, die destijds door de wetgever bedoeld is voor die «gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huur(prijs)bescherming», werd toen gezien als een «uitzonderingsbepaling van een heel beperkte betekenis», die volgens de wetgever «in onze opstelling zeer restrictief moet worden opgevat»[1]. Zoals in de toen gevolgde gedachtegang past, gold (en geldt nog steeds) voor de hier bedoelde uitzonderingsgevallen geen enkele

[1] Verwezen wordt naar Handelingen I 1978/79, p. 5026, bij artikel 1623a (oud), zoals dat destijds werd ingevoerd.

huurbescherming, noch ter zake van de beëindiging van de huur, noch ter zake van de huurprijs. De verhuurder is derhalve geheel vrij (ongemotiveerd) de huur op te zeggen. Ook aan het woningwaarderingsstelsel is hij niet gebonden. Voor bepaalde gevallen is dat bepaald onwenselijk. Hier bestaat juist een duidelijke behoefte aan huurprijsbescherming, terwijl ook een zekere bescherming bijvoorbeeld tegen bedingen die tussentijdse opzegging door de verhuurder mogelijk maken, op zijn plaats is.
Voorts is de begrenzing van het toepassingsgebied van artikel 7: 232, tweede lid, van het BW intussen minder duidelijk geworden. Voor een verhuurder is het in veel gevallen onzeker of zijn verhuur inderdaad onder de omschrijving «naar zijn aard van korte duur» valt. De rechter beoordeelt dit aan de hand van factoren als de aard van de woonruimte, de aard van het gebruik, de bedoeling van de contractspartijen en de feitelijke duur van het gebruik. De uitkomst van het oordeel van de rechter is daardoor vaak moeilijk te voorspellen. De jurisprudentie op dit punt geeft een sterk wisselend beeld. Ook een dergelijke onzekerheid heeft tot gevolg dat artikel 7: 232, tweede lid, van het BW geen geschikte oplossing biedt voor de hiervoor vermelde gevallen, waarin aan een korte tijdelijke huur behoefte is. Ook moet worden vermeden dat artikel 7:232, tweede lid, van het BW verder buiten zijn eigenlijke grenzen wordt opgerekt om daaronder ook één of meer van deze gevallen te kunnen brengen.
De huurovereenkomst voor bepaalde, korte tijd geeft de zekerheid waaraan verhuurders met het oog op de investeringen in en de exploitatie van huurwoningen behoefte hebben. Voor huurders is het voordeel dat de huurprijsbescherming geldt.

De leden van de PvdA-fractie vragen hoeveel ongekozen onzekerheid mensen krijgen door tijdelijke huren, juist ten aanzien van hun thuis en of tijdelijke huurcontracten van 1 jaar voor alle verhuurders mogelijk gemaakt moeten worden. Is het de taak van woningbouwcorporaties om in de eerste plaats een stabiele basis te bieden en dat huren voor bepaalde tijd daarin eigenlijk geen rol hebben en zo ja zouden corporaties dan niet uitgesloten moeten worden van het gebruik van tijdelijke contracten van 1 jaar en zo nee, voor welke situaties zou een toegelaten instelling gebruik moeten kunnen maken van een huurcontract voor bepaalde duur, zo vragen die leden.
Woningcorporaties zullen voornamelijk huurcontracten voor onbepaalde duur afsluiten met hun huurders. In sommige gevallen richten woningcorporaties zich echter specifiek op huurders die kort verblijven, zoals buitenlandse studenten of arbeidsmigranten, of willen zij huurders anderszins tijdelijk opvangen. In die gevallen zullen zij gebruik willen maken van de nieuwe huurovereenkomst voor korte tijd, die zowel verhuurder als huurder immers de zekerheid biedt dat de huur na de vooraf overeengekomen termijn eindigt, en die de huurder daarnaast huurprijsbescherming biedt.

De leden van de PvdA-fractie hoe zij op de hoogte kunnen worden gehouden van een zeer intensieve monitoring van de effecten van de huurcontracten voor een bepaalde tijd.
Het wetsvoorstel voorziet in een evaluatie binnen vijf jaar na inwerkingtreding van de wet. Over de opzet van die evaluatie en de eventuele nul- en tussenmetingen die daarvoor kunnen worden verricht zal de Kamer nader worden geïnformeerd bij inwerkingtreding van dit wetsvoorstel.

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de maatregel om vijfjarige huurcontracten aan te bieden voor onzelfstandige woonruimten niet gericht is op deze specifieke complexen voor statushouders die door gemeenten aangewezen kunnen worden.
De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de tijdelijke huurovereenkomst van 5 jaar voor onzelfstandige huurwoningen wordt

geïntroduceerd in verband met de statushouders. Zij vragen waarom deze categorie niet wordt beperkt tot deze doelgroep of voor deze doelgroep aangewezen complexen. De leden van ChristenUnie-fractie vragen wat er gebeurt als een statushouder met zo'n huurovereenkomst gaat huren en het contract na 5 jaar niet verlengd wordt terwijl de statushouder langer of definitief in Nederland mag blijven.
Het staat op gespannen voet met het discriminatieverbod om de mogelijkheid om bij onzelfstandige verhuur met tijdelijke huurcontracten te werken te beperken tot vergunninghouders, en het is ook niet wenselijk, zeker nu in voorkomende gevallen wordt beoogd dat in deze complexen ook andere doelgroepen worden gehuisvest.

De leden van de SP-fractie vragen of is overwogen om het aantal tijdelijke huurcontracten dat een verhuurder mag aangaan te beperken. Wanneer vaste contracten de norm moeten blijven, is het logisch om niet elke woning een tijdelijk contract toe te staan en is het mogelijk om een maximum percentage te stellen aan het aantal tijdelijke huurcontracten, zo vragen die leden. Te denken valt aan een maximum van 10%, zodat van alle huurcontracten die een verhuurder aangaat 10% een tijdelijk contract mag zijn. De leden van de SP-fractie vragen of het wenselijk is een dergelijk maximum is in te bouwen in voorliggend wetsvoorstel en naar een uitleg wanneer hier niet voor gekozen wordt.
Verhuurders mogen tijdelijke huurcontracten toepassen wanneer daar behoefte aan is. De ene verhuurder zal hier in het geheel geen behoefte aan hebben, de andere kan er voor kiezen zich geheel toe te leggen op de tijdelijke verhuur van woonruimte, bijvoorbeeld aan arbeidsmigranten. Dit maakt dat een vast maximumpercentage aan tijdelijke contracten per verhuurder allerminst in de rede ligt.

De leden van de SP-fractie vragen of rechteloos wonen in de vorm van antikraak, ofwel bruikleencontracten, in het wetsvoorstel onmogelijk wordt gemaakt.
Met dit wetsvoorstel worden de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur verder verruimd. In een groot aantal gevallen kan dan door middel van tijdelijke verhuur optimaal gebruik gemaakt worden van de woonruimte. Daarnaast kan in een aantal gevallen antikraak (bruikleen) toch nodig zijn en een nuttige aanvulling op het reguliere woonaanbod zijn. Bijvoorbeeld als de ruimtes niet voldoen aan de eisen die aan woonruimtes gesteld worden, de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur reeds benut zijn of indien de periode tot aan sloop of vernieuwbouw zeer kort is. Vandaar dat ik niet voornemens ben om dit met het wetsvoorstel onmogelijk te maken.

De leden van de SP-fractie vragen om een uitleg of er daadwerkelijk behoefte is aan een uitbreiding van het aantal tijdelijke huurcontracten of dat er vraag is naar duidelijkere/ niet-complexe en niet-bureaucratische mogelijkheden, zo vragen de leden van de SP-fractie.
De voorgestelde nieuwe vormen van tijdelijke verhuur zijn alle een uitvloeisel van de gespreksronde met huurders, verhuurders, gemeenten, juristen en overige organisaties die in het najaar van 2013 in aansluiting op de toezegging aan de Kamer over het raadplegen van experts in het veld is gehouden. Zij sluiten aan op de behoeften aan vormen van tijdelijke verhuur die middels die gespreksronde in kaart zijn gebracht.

De regering stelt dat lopende contracten niet mogen worden opengebroken. De leden van de SP-fractie zien graag een uitgebreidere uitleg over de overgangsbepaling tegemoet.
Met het voorgestelde artikel VII van het wetsvoorstel is in artikel 208ha van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek bepaald dat huurovereenkomsten die zijn gesloten voordat het wetsvoorstel in werking treedt worden behandeld op de wijze zoals nu in de bepalingen van titel 4,

afdeling 5, onderafdeling 4 van Boek 7 van het BW is bepaald. Dit is om te voorkomen dat thans bestaande huurovereenkomsten (afspraken tussen verhuurder en huurder) voor hen onverwacht worden geregeerd door de bepalingen zoals nu in het wetsvoorstel opgenomen.

De leden van de SP-fractie vragen wat er concreet is gewijzigd in voorliggend wetsvoorstel na opmerkingen van de Raad van State in het kader van huuropzegging op grond van «dringend eigen gebruik». De leden van de SP-fractie vragen of de regering van mening is dat de opzeggingsgrond «dringend eigen gebruik» wel van toepassing kan zijn op jongerencontracten, zoals wordt voorgesteld.
In het wetsvoorstel zoals het aan de Afdeling advisering van de Raad van State is voorgelegd was een mogelijkheid voor opzegging wegens dringend eigen gebruik voor door gemeenten in de huisvestingsverordening aan te wijzen categorieën personen opgenomen. Bedoeling hiervan was dat woningen in een gemeente die voor bepaalde doelgroepen waren bestemd ook voor die doelgroep beschikbaar konden blijven doordat de huur opgezegd kon worden als de huurder niet meer tot de betreffende doelgroep behoorde. De Afdeling meende echter dat het niet past in de wijze waarop de bescherming van de huurder in het Burgerlijk Wetboek is geregeld wanneer een gemeente op deze wijze het limitatieve aantal opzeggingsgronden kan uitbreiden. Met het oog op het advies van de Afdeling is dit onderdeel vervolgens uit het wetsvoorstel geschrapt.
De opzeggingsgrond dringend eigen gebruik is momenteel in het BW gespecificeerd voor een aantal doelgroepen, namelijk ouderen, gehandicapten en studenten (campuscontracten). Met het voorliggende wetsvoorstel en het initiatiefwetsvoorstel van de ChristenUnie-fractie worden daar de doelgroepen promovendi, jongeren en grote gezinnen aan toegevoegd.

De leden van de SP-fractie vragen welke gevolgen er zijn voor het Overleg huurder-verhuurder wanneer er meer huurders zullen zijn met tijdelijke huurcontracten. Daarnaast vagen de leden van de SP-fractie of de huurdersrechten wat betreft inspraak, een volwaardige positie bij het maken van prestatieafspraken, het informatierecht en andere belangrijke rechten uit de nieuwe Woningwet onverkort van toepassing zullen zijn op huurders met een tijdelijk huurcontract.
Zowel in de Wet op het overleg huurders verhuurder als in de Woningwet wordt voor de inspraakrechten van huurders geen onderscheid gemaakt tussen huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd of huurders met een tijdelijk huurcontract. Deze wetten bieden rechten aan alle huurders. De rechten van huurders op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder en de Woningwet zijn dus onverkort van toepassing op huurders met een tijdelijk huurcontract. Huurdersorganisaties en bewonerscommissies worden ook geacht de belangen van alle huurders die zij vertegenwoordigen te behartigen in het overleg met de verhuurder en, in ingeval van woningcorporaties, in de prestatieafspraken met de gemeente en corporatie(s), ongeacht of de huurders een tijdelijk huurcontract hebben of niet.

De leden van de SP-fractie vragen op welke manier(en) de binding met de woning en met de buurt vorm gegeven kan worden wanneer de huurder een tijdelijk contract heeft. De leden van de SP-fractie vragen hoe hier tegenaan wordt gekeken, en vragen hoe de betrokkenheid kan worden gestimuleerd. De leden van de SP-fractie vragen of de regering de zorgen deelt dat een toename van tijdelijke contracten een verdere segregatie tot gevolg kan hebben. De leden van de SP-fractie vragen hoe voorliggend wetsvoorstel tweedeling kan voorkomen en wat de regering daar verder aan doet.

De binding met de woning en de buurt heeft geen directe relatie met het type huurcontract van de huurder. Er zijn voldoende voorbeelden van huishoudens met een huurcontract voor onbepaalde tijd die niet actief zijn, dan wel geen binding hebben met de buurt waarin zij wonen. Zo zal het ook zijn bij huishoudens met een tijdelijk contract. Er zijn huishoudens die behoefte hebben aan betrokkenheid met de buurt, ongeacht de periode dat zij daar woonachtig zijn en er zijn huishoudens die hier minder behoefte aan hebben. De verwachting is dus niet dat dit wetsvoorstel verdere segregatie tot gevolg zal hebben.
Het voorliggend wetsvoorstel heeft niet tot doel tweedeling te voorkomen. Het ligt echter niet in de lijn der verwachting dat met dit wetsvoorstel de tweedeling in buurten zal toenemen.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe voorkomen wordt dat grote gezinnen op straat gezet worden zonder dat zij passende huisvesting hebben kunnen vinden.
Allereerst kan er op gewezen worden dat het gezin zelf kan zien aankomen dat niet langer aan de voorwaarden van het huurcontract wordt voldaan. Het is dan ook aan het gezin zelf om maatregelen te treffen om ongewenste situaties te voorkomen. Uiteraard is het mogelijk dat de verhuurder, teneinde het vrijkomen van de woning te bespoedigen, wel een vervangende woonruimte aanbiedt. Tot slot heeft het gezin na opzegging van de woning tenminste drie maanden om alsnog andere woonruimte te verkrijgen.

De leden van de CDA-fractie menen dat te veel flexibiliteit in het opzeggen van huur ook kan leiden tot onzekerheid bij huurders. De leden van de CDA-fractie vragen op welke wijze een grens wordt gesteld aan die onzekerheid, zeker nu veilig wonen een grondrecht betreft en waar ligt de grens of, met andere woorden: tot hoe ver wordt de flexibiliteit opgerekt ten koste van de huurder en ten faveure van de verhuurder.
Met het voorliggende wetsvoorstel worden de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten uitgebreid, en wordt tegelijkertijd het stelsel van tijdelijke huur gestroomlijnd. Doordat in die gevallen waarin behoefte is aan tijdelijke huur voorzien is in een duidelijk omschreven wettelijke mogelijkheid voor het sluiten van een tijdelijk contract wordt de rechtszekerheid bij huurders vergroot.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen om te onderbouwen dat bij de doelgroep grote gezinnen niet geldt het vereiste dat moet blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen omdat voorzienbaar is wanneer hij niet langer tot de doelgroep zal behoren. Bij een echtscheiding is dit bijvoorbeeld niet altijd het geval en kinderen kunnen sneller het huis uitgaan dan verwacht. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom er niet voor gekozen is de huisvesting van grote gezinnen niet wettelijk te regelen maar lokaal in prestatieafspraken vast te leggen hoe met grote gezinnen en grote woningen wordt omgegaan. Is onderzocht of er geen andere manieren zijn om de doorstroom uit grote sociale huurwoningen te realiseren, zoals persoonlijke gesprekken en een concreet aanbod voor een andere passende woning, zo vragen die leden.
Allereerst kan er op gewezen worden dat het een relatief kleine groep gezinnen betreft, die echter gebruik maken van een in sommige regio's eveneens gering aantal woningen dat voor deze doelgroep geschikt is. Om die reden is het gerechtvaardigd dat in gemeenten waar deze schaarste zich daadwerkelijk voordoet, gebruik gemaakt wordt van de hier voorgestelde opzeggrond. Wat betreft het vereiste dat andere passende woonruimte kan worden verkregen, is aangesloten bij de algemene lijn: indien een huishouden kan voorzien dat niet langer aan de voorwaarden van het huurcontract wordt voldaan, is het huishouden er zelf verantwoor-

delijk voor dat tijdig een andere woonruimte wordt gevonden. Voor alle doelgroepen geldt dat er situaties denkbaar zijn, waarin deze voorzienbaarheid niet de werkelijkheid bleek. Uiteraard is het een lokale aangelegenheid of gebruik gemaakt wordt van de hier geboden optie. De voorgestelde gesprekken en een ander aanbod zullen makkelijker verlopen, indien het huurcontract een bepaling bevat die het mogelijk maakt de huur op te zeggen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat het wetsvoorstel betekent voor bestaande grote gezinnen die reeds in een huis zitten dat gelabeld is voor grote gezinnen. Is het mogelijk dat de huur in deze gevallen kan worden opgezegd op grond van het nieuwe artikel 274f, ook wanneer de huurovereenkomst is gestart voor het moment van het inwerkingtreden van dit wetsvoorstel, zo vragen die leden.
Reeds bestaande huurcontracten worden uiteraard gerespecteerd: die bevatten immers geen voorwaarde waar de opzegging op gebaseerd kan zijn.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe groot het probleem van de woningen voor grote gezinnen werkelijk is. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of er cijfers zijn van verhuurders die problemen hebben met de huisvesting van grote gezinnen. Deze leden vragen dit onderdeel van het wetsvoorstel te heroverwegen.
Dit element is uit de inventarisatie uit het veld gekomen, met als achterliggende gedachte dat het de optimale benutting van woningen met vijf kamers of meer betreft. Deze zijn in de sociale huursector soms beperkt beschikbaar. Met de CU kan worden ingestemd dat het in de praktijk om kleine aantallen zal gaan. Echter aangezien ook het aantal beschikbare woningen voor deze doelgroep in sommige regio's beperkt is, heeft dit onderdeel van het wetsvoorstel wel degelijk een meerwaarde.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom deze verruimde regeling van de diplomatenclausule het ook mogelijk maakt dat de woonruimte moet worden ontruimd omdat de verhuurder een vorige huurder in de gelegenheid wil stellen de woning opnieuw te betrekken. Ook vragen deze leden hoe misbruik wordt voorkomen, namelijk at de eigenaar de woonruimte blijvend tijdelijk verhuurd, ook als hij niet van plan is om zelf terug te keren naar de woning.
Op grond van het huidige artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel b, juncto tweede lid, van het BW kan een woning bij afwezigheid van de eigenaar/huurder tussentijds verhuurd worden totdat de eigenaar of eerdere huurder weer terugkeert naar de woning. Thans is dit echter slechts voor één tussenhuurder mogelijk. Wanneer deze tussenhuurder vertrekt, is het op grond van de huidige omschrijving van de regeling van de tussenhuur niet mogelijk een nieuwe tussenhuurder te laten huren tot het moment van terugkeer van de eigenaar/eerdere huurder. Artikel 7: 274, tweede lid, van het BW spreekt immers van het opzeggen van de huur ten behoeve van «de verhuurder die zelf de vorige bewoner van de woonruimte is» (onderdeel b) en over «de vorige huurder» (onderdeel c). Het voorgestelde tweede lid bepaalt daarom in de aanhef dat de verhuurder met de huurder en een telkens opvolgende huurder kan overeenkomen dat na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn de woonruimte moet worden ontruimd. De woonruimte moet worden ontruimd hetzij omdat de verhuurder zelf de woonruimte wil betrekken, hetzij omdat hij een vorige huurder in de gelegenheid wil stellen de woning opnieuw te betrekken. Ik verwacht overigens dat verhuurder en huurder deze diplomatenclausule alleen zullen gebruiken als het ook echt de bedoeling is van de eigenaar/vorige huurder om uiteindelijk de woning weer zelf te gaan huren.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe wordt voorkomen dat in regio's met woningschaarste een huurovereenkomst voor bepaalde tijd een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd gaat verdringen in situaties waar vanuit het perspectief van de huurder de huurovereenkomst voor bepaalde tijd onwenselijk is.
Het is voor de meeste verhuurders niet gunstig om opvolgende tijdelijke contracten af te sluiten en geconfronteerd te worden met de mutatiekosten, bemiddelingskosten en frictieleegstand die daar mee gepaard gaan. Het is dus niet te verwachten dat de huurovereenkomst voor bepaalde, korte tijd, de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd gaat verdringen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of het niet mogelijk is om met de introductie van de nieuwe huurovereenkomst voor bepaalde tijd de bestaande constructie van huur die naar zijn aard van korte duur is af te bakenen zodat toepassing daarvan wordt ingeperkt.
Deze afbakening staat in wezen al in de wet. Daar waar de nieuwe figuur van de contracten voor de tijd van maximaal één jaar duidelijk aangeeft voor welke periode deze zijn bedoeld, geeft artikel 7: 232, tweede lid, van het BW bij de contracten naar aard van korte duur aan dat het hier gaat over het gebruik van de woonruimte dat naar zijn aard van korte duur is. De rechter beoordeelt dit aan de hand van factoren als de aard van de woonruimte, de aard van het gebruik, de bedoeling van de contractspartijen en de feitelijke duur van het gebruik. Door de introductie van de contracten voor bepaalde tijd, zullen naar verwachting de contracten naar aard van korte duur weer gebruikt gaan worden waarvoor zij vanuit hun oorsprong zijn bedoeld. Deze bepaling immers, die destijds door de wetgever bedoeld is voor die «gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huur(prijs)bescherming», werd toen gezien als een «uitzonderingsbepaling van een heel beperkte betekenis», die volgens de wetgever «in onze opstelling zeer restrictief moet worden opgevat» (bijvoorbeeld verhuur van vakantiehuizen).

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of het mogelijk is voor dit type huurovereenkomsten (tweede kans-contracten) een aparte wettelijke regeling op te nemen, zodat ook voor dit type overeenkomsten geen gebruik meer hoeft te worden gemaakt van de overeenkomst «naar zijn aard van korte duur».
De huurovereenkomst voor korte tijd (maximaal een jaar) beoogt wel degelijk ook tegemoet te komen aan de behoefte voor het sluiten van tweede kans contracten. De oorspronkelijk beoogde termijn van maximaal 2 jaar is na internetconsultatie teruggebracht tot maximaal 1 jaar. Dit lijkt evenwel nog steeds voldoende om het woongedrag van huurders te kunnen beoordelen. Het ligt in elk geval niet in de rede om voor deze problematiek met een volgende categorie huurovereenkomsten te komen. De voorgestelde oplossing betreft in wezen een gerichte contractvorm. Om daarbinnen vervolgens nog onderscheid te maken naar groepen mensen ligt niet in de rede.
De leden van de SGP-fractie lezen dat de regering de bestaande systematiek van het Burgerlijk Wetboek zoveel mogelijk intact heeft willen laten, als gevolg waarvan de uitzonderingsclausule van het dringend eigen gebruik verder wordt opgetuigd met allerlei varianten van tijdelijke verhuur. De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering de tijd niet rijp acht om wetssystematiek te herzien en te voorzien in een heldere en leesbare regeling.
Met het voorliggende wetsvoorstel is wel degelijk beoogd te komen tot een eenvoudiger stelsel van tijdelijke huur. Na inwerkingtreding van het wetsvoorstel zal dit er als volgt uitzien:

- Artikel 7: 271, eerste lid, van het BW: de huurovereenkomst voor (bepaalde) korte tijd, met een maximumtermijn van één jaar, en de tijdelijke huurovereenkomst voor onzelfstandige woningen, met een maximumtermijn van vijf jaar
- Artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel b, juncto tweede lid, van het BW: het opnieuw bewonen door de verhuurder of voorgaande huurder (tussenhuur/diplomatenclausule); de verhuurder geeft van te voren aan dat de woning na verloop van tijd weer beschikbaar moet komen voor hemzelf of een vorige huurder;
- Artikelen 7: 274a-f van het BW: de doelgroepcontracten; enkele specifieke vormen van «dringend eigen gebruik» ten behoeve van de doorstroming uit en het beschikbaar houden van doelgroepwoningen door en voor de betreffende doelgroep;
- Artikelen 15 en 16 van de Leegstandwet: ter voorkoming en vermindering van onnodige leegstand tijdelijke verhuur voor de volgende categorieën van woonruimte: woonruimte in een gebouw, woonruimte in een te koop staande koopwoning (nieuwbouw of bestaande bouw), woonruimte in een huurwoning in afwachting van sloop of renovatie, woonruimte in een te koop staande huurwoning.

De regeling voor dringend eigen gebruik voor diverse doelgroepen wordt met het wetsvoorstel in een overzichtelijke separate reeks artikelen geregeld; 7:274a-f van het BW.

De leden van de SGP-fractie constateren dat het wetsvoorstel de uitwisselbaarheid van specifieke groepen regelt. De leden van de SGP-fractie vragen waarom de uitwisselbaarheid niet breder is toegepast, bijvoorbeeld gelet op de verhouding ouderen en studenten. Zij wijzen bijvoorbeeld op projecten waarin studenten een woonruimte hebben binnen een complex dat voor ouderen bestemd is en waarin zij zich verplichten sociale taken op zich te nemen. In hoeverre worden zulke ontwikkelingen voldoende gefaciliteerd door het voorstel, zo vragen deze leden.

Bij de uitwisselbaarheid is vooral gekeken naar vergelijkbare categorieën, waarbij de uitwisselbaarheid met name voorstelbaar is bij jongeren, studenten en promovendi. Daarbij is gekeken naar het woningaanbod in die bepaalde categorie. Het past voorts binnen de uitwerking van de opzeggingsgrond «dringend eigen gebruik» dat de verhuurder vanwege ideële gronden de woonruimte nadat een persoon geen jongere, student of promovendus meer is, de betreffende woning opnieuw aan een persoon uit een van deze categorieën verhuurt.

De leden van de SGP-fractie vragen een toelichting op het afbakenen van een groot gezin als een gezin van acht of meer gezinsleden. Welke feitelijke gegevens heeft de regering aan haar keuze ten grondslag gelegd, zo vragen deze leden. De leden van de SGP-fractie vragen in hoeverre het voorstel met deze afbakening aansluit bij de daadwerkelijk behoeften in gemeenten.

Het betreft slechts een gering aantal huishoudens. Echter aangezien ook het aantal beschikbare woningen voor deze doelgroep in sommige regio's beperkt is, heeft dit onderdeel van het wetsvoorstel wel degelijk een meerwaarde. Het blijft immers van belang om deze schaarse woningen zo goed mogelijk te benutten. En dat is door grote gezinnen hierin te huisvesten.

3.5. Driejaarlijkse inkomenstoets

De leden van de VVD-fractie vragen of de periode van de driejaarlijkse inkomenstoets kan worden verkort en of dit meerwaarde heeft Zijn hieraan additionele administratieve lasten verbonden, zo vragen die leden.

De inkomenstoets zou ook in een hogere frequentie dan eenmaal per drie jaar kunnen worden toegepast. Voordeel is dat dan eerder wordt gesignaleerd dat een huurder een inkomen heeft waarbij een hogere huurverhoging kan worden gevraagd. Vice versa is het nadeel voor huurders dat een inkomensstijging tot boven de inkomensgrens waarboven een huurverhoging van inflatie+4% is toegestaan, eerder tot een dergelijk inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel kan leiden. Aan de andere kant kunnen een inkomensdaling tot onder de inkomensgrens en de aanwezigheid van een bewoner die de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt eerder blijken bij een frequentere inkomenstoets. De huurder hoeft dit dan niet zelf bij zijn bezwaar aan te tonen.
Administratieve lasten zijn de tijd die besteed wordt en de kosten die gemaakt worden omdat voldaan moet worden aan informatieverplichtingen aan de overheid. Er zijn als gevolg van dit wetsvoorstel geen wijzigingen in de administratieve lasten te verwachten, want de Huurcommissie verwacht geen substantiële wijziging van het aantal huurgeschillen. Een hogere frequentie dan een driejaarlijkse inkomenstoets heeft dus geen gevolgen voor de administratieve lasten.
Inhoudelijke nalevingskosten zijn de directe kosten die een bedrijf moet maken om wettelijke verplichtingen na te leven. Met het voorstel vervalt de inkomensafhankelijke huurverhoging en wordt deze vervangen door een huursombenadering, waarbij de verhuurder eenmaal per drie jaar een huishoudverklaring mag opvragen bij de Belastingdienst. Per saldo levert dit wetsvoorstel voor de onderdelen huursombenadering en driejaarlijkse inkomenstoets een afname op van de nalevingskosten voor verhuurders van € 2,53 mln (van € 3,73 miljoen naar € 1,2 miljoen). Indien verhuurders vaker dan eenmaal per drie jaar huishoudverklaringen mogen opvragen bij de Belastingdienst, zal de afname van de nalevingskosten voor verhuurders lager uitvallen. Het is voor verhuurders wel minder bewerkelijk om uit te zoeken voor welke woningen in enig jaar wel of niet een verklaring mag worden opgevraagd als dit jaarlijks voor alle gereguleerde huurcontracten kan,in plaats van driejaarlijks voor een deel van de woningen, afhankelijk van het moment van mutatie.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de driejaarlijkse inkomenstoets betekent dat bij een inkomensdaling de huurder tussentijds geen huurverlaging kan krijgen. De leden van de SP-fractie vrezen dat huurders hierdoor in grote betalingsproblemen kunnen komen en verzoeken daarom om tussentijdse huurverlagingen mogelijk te maken als er sprake is van een inkomensachteruitgang.
Het voorliggende wetsvoorstel biedt dezelfde huurverlagingsmogelijkheden bij inkomensdaling als de huidige regeling. Dat betekent dat zodra een huurder kan aantonen dat zijn (jaar)inkomen is gedaald ten opzichte van de inkomenscategorie die in de meest recente huishoudverklaring vermeld staat, die huurder een huurverlagingsvoorstel aan zijn verhuurder kan doen. De huurder hoeft daarvoor niet te wachten tot de volgende huishoudverklaring. Dus bij tussentijdse inkomensdalingen kan de huurder ten eerste bezwaar maken tegen een eerstvolgende hogere huurverhoging en ten tweede een huurverlaging voorstellen ten opzichte van de huurprijs die hij betaalt.
Net als bij de huidige regeling geldt ook voor voorliggend wetsvoorstel dat het verhuurders vrij staat om huurverlagingsvoorstellen die gebaseerd zijn op salarisstroken, pensioenoverzichten, en dergelijke te honoreren. Indien een verhuurder echter met zo'n huurverlagingsvoorstel niet instemt, bijvoorbeeld omdat hij niet uitsluit dat het huishoudinkomen later in het jaar weer zal stijgen, zal de huurder (later) een nieuw huurverlagingsvoorstel moeten doen gebaseerd op het jaarinkomen van het

huishouden, met een latere ingangsdatum[5]. Een huurder kan namelijk alleen een huurverlagingsvoorstel dat gebaseerd is op een door de Belastingdienst verstrekt gegeven over het jaarinkomen via de huurcommissie afdwingen, omdat de huurcommissie moet kunnen vaststellen dat het huishoud(jaar)inkomen tot onder de inkomensgrens voor de hogere huurverhoging is gedaald.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de huurverhoging slechts teruggebracht kan worden naar inflatie +2,5% terwijl de huurverhoging inflatie +4% bedraagt. De leden van de SP-fractie vragen of dit in alle gevallen van huurverlaging en een bezwaarprocedure geldt, of dat er uitzonderingen mogelijk zijn.
In de meeste gevallen dat een huurder met succes bezwaar kan maken tegen een hoger huurverhogingsvoorstel dan inflatie+2,5%, is het gevolg dat de huurverhoging wordt teruggebracht tot inflatie+2,5%. Dit komt doordat voor huishoudens die niet in de inkomenscategorie boven € 38.850 (prijspeil 2015) vallen, een huurverhoging van maximaal inflatie+2,5% is toegestaan.
Er zijn ook gevallen waarin een bezwaar van de huurder een verdergaande beperking van de huurverhoging tot gevolg kan hebben[6]; maar dat gaat voorliggend wetsvoorstel te buiten omdat de bestaande betreffende wetsbepalingen niet wijzigen met voorliggend wetsvoorstel. Naast bezwaar maken tegen een inkomensafhankelijk hoger huurverhogingsvoorstel op grond van gedaald inkomen, dat tot maximaal gevolg zal hebben dat de huurverhoging wordt teruggebracht tot inflatie+2,5%, kan een huurder (zoals hiervoor aangegeven) ook een huurverlaging voorstellen. Een huurverlaging heeft tot gevolg dat de huurprijs die de huurder al betaalt verlaagd wordt tot een lagere huurprijs, hetgeen een groter effect is dan beperking van de huurverhoging tot inflatie+2,5%.

De procedure om tot een huurverlaging te komen is complex en duurt lang. De leden van de SP-fractie vragen deze procedure te vereenvoudigen zodat huurders niet onnodig in financiële problemen hoeven te komen.
Zodra een huurder kan aantonen dat zijn (jaar)inkomen is gedaald ten opzichte van de inkomenscategorie die in de recentste huishoudverklaring vermeld staat, kan die huurder een huurverlagingsvoorstel aan zijn verhuurder doen. De huurder hoeft daarvoor niet te wachten tot de volgende huishoudverklaring. Dus bij tussentijdse inkomensdalingen kan de huurder ten eerste bezwaar maken tegen een eerstvolgende hogere huurverhoging en ten tweede een huurverlaging voorstellen ten opzichte van de huurprijs die hij betaalt.
Bij inkomensdaling doordat een verdienend lid van het huishouden verhuist kan de huurder direct een huurverlaging voorstellen, op basis van de recentste jaarinkomens van de overgebleven leden van het huishouden.
Bij inkomensdaling van een gelijkblijvend huishouden duurt het langer voordat de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen is gedaald. Net als bij de huidige regeling geldt ook voor voorliggend wetsvoorstel dat het verhuurders vrij staat om huurverlagingsvoorstellen die gebaseerd zijn op salarisstroken, pensioenoverzichten, en dergelijke gedurende het jaar van de inkomensdaling te honoreren. De huurverlaging kan dan

[5] Een huurverhogingsvoorstel maar ook een huurverlagingsvoorstel moet minimaal twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging/huurverlaging bij de wederpartij zijn ingediend (artikel 7:252, eerste lid, van het BW).
[6] Bijvoorbeeld als het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder strijdig is met de afspraken over de huurverhoging tussen de verhuurder en zijn huurdersorganisatie(s), of als de huurprijs door de voorgestelde huurverhoging de maximale huurprijsgrens van de woning overschrijdt, of als de verhuurder in het geheel nog geen huurverhogingsvoorstel had mogen doen omdat de gebreken waardoor de huurprijs tijdelijk is verlaagd nog niet zijn verholpen.

ingaan op de door de huurder voorgestelde ingangsdatum. Indien een verhuurder echter met zo'n huurverlagingsvoorstel niet instemt, bijvoorbeeld omdat hij niet uitsluit dat het huishoudinkomen later in het jaar weer zal stijgen, zal de huurder (later) een nieuw huurverlagingsvoorstel moeten doen gebaseerd op het jaarinkomen van het huishouden, met een latere ingangsdatum[7]. Een huurder kan namelijk alleen een huurverlagingsvoorstel dat gebaseerd is op een door de Belastingdienst verstrekte verklaring over het jaarinkomen via de huurcommissie afdwingen, omdat de huurcommissie moet kunnen vaststellen dat het huishoud(jaar)inkomen tot onder de inkomensgrens voor de hogere huurverhoging is gedaald. Omdat huurverlagingsvoorstellen – net als huurverhogingsvoorstellen – deugdelijk moeten worden onderbouwd, is verkorting van deze huurverlagingsprocedure niet mogelijk.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de Belastingdienst de inkomensgegevens pas vanaf 2017 kan verstrekken, aangezien er in het huidige beleid ook sprake is van inkomensafhankelijke huurverhogingen.
Het huidige proces van de inkomensafhankelijke huurverhoging is voor tijdelijk gebruik opgezet en daarmee arbeidsintensief. Daarom is samen met de Belastingdienst besloten om voor het verstrekken van de 3-jaarlijkse inkomensverklaringen een nieuw robuust en beheersbaar systeem te bouwen. De Belastingdienst heeft aangegeven voor het opleveren van dit systeem een jaar tijd nodig te hebben.

Sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn er vraagtekens omtrent de privacy. In het eerste jaar zijn er veel te veel gegevens verstrekt. De leden van de SP-fractie vragen of kan worden gegarandeerd dat de privacy is gewaarborgd.
In het eerste jaar van de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn er niet te veel inkomensgegevens verstrekt. De Belastingdienst heeft enkel inkomensindicaties verstrekt voor de woningen waarvoor de verhuurders die hebben aangevraagd.
Wel had de Belastingdienst ter voorbereiding van de verstrekking van de aangevraagde inkomensindicaties een woningenbestand met huishoudinkomenscategorieën gegenereerd van alle huurwoningen in Nederland (ca. 3 miljoen), omdat de Belastingdienst van te voren geen inschatting kon maken welke verhuurders inkomensindicaties zouden gaan opvragen en voor welke woningen en de Belastingdienst direct na inwerkingtreding van de wetgeving inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging (maart 2013) op verzoek van verhuurders inkomensindicaties moest gaan verstrekken voor de huurverhoging per 1 juli 2013. Het College bescherming persoonsgegevens (nu: Autoriteit persoonsgegevens) heeft in 2013 geoordeeld dat dit woningenbestand (waaruit op verzoek van verhuurders inkomensindicaties voor hun woningen werden verstrekt) bovenmatig was. Uit het bestand van ca. 3 miljoen woningen heeft de Belastingdienst op verzoek van verhuurders in 2013 ca. 1,9 miljoen inkomenindicaties verstrekt.
Vanaf 2014 hanteert de Belastingdienst een andere werkwijze doordat hij nu jaarlijks alleen woningen in het bestand opneemt van verhuurders die van te voren hebben aangegeven dat zij dat jaar inkomensindicatie willen aanvragen. Deze werkwijze leidt tot een beperkter en gerichter woningenbestand ten behoeve van de verstrekking van inkomensindicaties, namelijk ca. 2,2 miljoen woningen. Dit is mogelijk doordat de Belastingdienst na het invoeringsjaar van 2013 meer voorbereidingstijd heeft en omdat in 2013 is gebleken dat niet alle verhuurders inkomensindicaties opvragen. Het College bescherming persoonsgegevens heeft in 2014

[7] Een huurverhogingsvoorstel maar ook een huurverlagingsvoorstel moet minimaal twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging/huurverlaging bij de wederpartij zijn ingediend (artikel 7:252, eerste lid, van het BW).

geoordeeld dat het via deze werkwijze gegenereerde woningenbestand ten behoeve van de verstrekking van inkomensindicaties niet bovenmatig en niet strijdig met de Wet bescherming persoonsgegevens is. In 2014 werden op verzoek van verhuurders ca. 1,9 miljoen inkomensindicaties verstrekt en in 2015 ca. 1,8 miljoen.
Voor de verstrekking van driejaarlijkse huishoudverklaringen is dezelfde werkwijze voorzien, waarmee de privacy op dezelfde manier is gewaarborgd.

De leden van de SP-fractie vragen waarom pensioengerechtigden worden uitgezonderd van de driejaarlijkse inkomenstoets. Tevens vragen de leden van de SP-fractie of ook andere groepen uitgezonderd kunnen worden van de inkomenstoets zoals chronisch zieken of studenten.
Het lid van de Van Vliet-fractie vraagt waarom gepensioneerden worden uitgesloten van de driejaarlijkse inkomenstoets. Is de regering bereid deze keuze te heroverwegen, zo vraagt dat lid.
Het kabinet is van mening dat het voor deze groep minder opportuun is hen middels een driejaarlijkse inkomenstoets te stimuleren tot doorstroming. Immers, gemiddeld genomen zal bij pensionering sprake zijn van een inkomensachteruitgang, terwijl het voor ouderen ook lastiger is om daadwerkelijk door te stromen naar een andere woning, onder meer omdat het verkrijgen van een woninghypotheek voor de volledige hypotheeksom voor hen, gezien hun leeftijd, over het algemeen moeilijker is.
Voor chronisch zieken en gehandicapten blijft de huidige bezwaargrond tegen de hogere huurverhoging bestaan. Deze groep kan niet worden uitgesloten van de driejaarlijkse inkomenstoets omdat verhuurders meestal niet weten of de chronisch zieke of gehandicapte nog lid is van het huishouden.
Studenten zullen doorgaans een inkomen onder € 38.850 hebben en zullen dus door een periodieke inkomenstoets niet met een hogere huurverhoging geconfronteerd worden.

4. Financiële gevolgen voor huurders en verhuurders

4.1. Verdiencapaciteit

De leden van de PvdA-fractie vragen of ook informatie voorhanden is over de regionale spreiding van het niet volledig benutten van de toegestane huurverhogingsruimte door particuliere verhuurders en de benutting van de huurstijgingen in schaarstegebieden.
Uit gegevens over de afgelopen jaren blijkt dat particuliere verhuurders de maximale ruimte lang niet volledig benutten. In 2014 is voor commerciële verhuurders de gemiddelde huurstijging op 1% boven inflatie uitgekomen, voor 2015 was dit 1,4%. Specifiek voor particuliere verhuurders geldt daar bovenop dat de feitelijke huur al dicht in de buurt van de maximale huur zit en dat het feit of het een schaarstegebied is, niet veel uitmaakt: landelijk is dit 83%, in schaarstegebieden is het 84%[8]. Uit de gegevens over de huurstijging 2015 blijkt verder dat de door commerciële verhuurders gevraagde huurstijging voor de laagste inkomensgroep in schaarstegebieden gelijk is aan die in de rest van Nederland. Bij de huurstijging voor hogere inkomens is wel een verschil zichtbaar, waarbij de huurstijging in schaarstegebieden voor de middelste inkomensgroepen 0,3 procentpunt hoger (op 2,6%) ligt dan in de rest van Nederland, en voor de hoogste inkomensgroepen 0,5 procentpunt hoger (op 3,7%). Ook in de schaarstegebieden ligt de gerealiseerde huurstijging daarmee evenwel fors onder de maximaal toegestane huurstijging van respectievelijk 3% en 5%.

---

[8] Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2015, Companen, oktober 2015.

De leden van de SP-fractie vragen waarom hardnekkig wordt vastgehouden aan het mantra dat de verdiencapaciteit van verhuurders niet mag verminderen, als verhuurders zelf inzien dat betaalbaarheid voor huurders op dit moment van groter belang is en hogere kosten voor verhuurders voorkomt. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie wat de redenen zijn om de genoemde verdiencapaciteit te behouden, terwijl anderzijds de kas van verhuurders wordt geplukt door de verhuurderheffing.
In het Woonakkoord uit 2013 is afgesproken dat het kabinet zou komen met een wetsvoorstel om het systeem van jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen te vervangen door een systeem met een jaarlijkse huursom, in overleg met de sector. Daarbij formuleert het woonakkoord de randvoorwaarde dat hierbij geldt dat de verhuurderheffing volgens afspraak kan worden gerealiseerd. Onderdeel hiervan is, in de ogen van het kabinet, dat verhuurders de bij de voorbereidingen van de verhuurderheffing veronderstelde mogelijkheden om die te financieren gehandhaafd blijven. Dit betreft in beginsel dus ook de door de wetgever geboden ruimte om huurverhogingen te kunnen doorvoeren. In het tussen Aedes en de Woonbond gesloten akkoord hebben de partijen evenwel zelf aangegeven tot een lagere huursomstijging te willen komen. Dit voorstel is in het voorliggende wetsvoorstel overgenomen. Zoals in de memorie van toelichting is aangegeven leidt dit voor de toegelaten instellingen wel tot een beperking in de maximale ruimte voor huurverhogingen. Aan het uitgangspunt van gelijkblijvende verdiencapaciteit is dus niet onverkort vastgehouden.

4.2. Betaalbaarheid huurders

De leden van de SP-fractie vragen de genoemde percentages in de memorie van toelichting uit te drukken in bedragen voor verschillende huishoudtypen zoals gehanteerd worden door het NIBUD.
Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie om een overzicht van de groepen huurders die financieel gezien het meest getroffen worden door dit wetsvoorstel. Wie gaan erop vooruit en wie op achteruit en hoe verhoudt de inkomensverwachting zich tot deze groepen, zo vragen de leden van de SP-fractie.
De memorie van toelichting geeft aan dat het positieve effect van de wijzigingen op huurders bij een toegelaten instelling met huurtoeslag gemiddeld 0,1% bedraagt. Het gaat hier om een nominaal bedrag van gemiddeld € 11,60 op jaarbasis. Daarnaast geeft de memorie van toelichting aan dat het positieve effect van de wijzigingen op huurders bij een toegelaten instelling met een inkomen onder de € 34.229 zonder huurtoeslag gemiddeld 0,3% is. Het gaat hierbij om een nominaal bedrag van gemiddeld € 78,50 op jaarbasis. Voor inkomens boven de genoemde toewijzingsgrens en jonger dan 65 jaar geeft de memorie van toelichting aan dat sprake kan zijn van een negatief effect dat op kan lopen tot –0,4%. Het gaat hier om een nominaal bedrag van gemiddeld € 115 op jaarbasis. Aangezien de effecten van de wijzigingen vooral te maken hebben met de combinatie inkomen en huur, en niet met huishoudsamenstelling geeft een uitsplitsing naar verschillende huishoudtypen geen ander beeld dan hierboven geschetst.
Wat betreft de vraag naar de groepen huurders die financieel gezien het meest getroffen worden geldt dat de huurders die te maken kunnen krijgen met de grootste toename in de potentiële huurstijgingen de huishoudens zijn voor wie een hogere maximale huurstijging zal gaan gelden dan nu het geval is. Voor de individuele huurstijgingen gaat het dan om huishoudens met een inkomen onder de laagste inkomensgrens (€ 34.229), voor wie een maximaal toegestane huurstijging 2,5% boven inflatie, in plaats van 1,5% boven inflatie, zal gaan gelden. Binnen deze groep worden huurtoeslagontvangers evenwel grotendeels ontzien door compensatie via de huurtoeslag. Voor huurders van toegelaten instel-

lingen is gezien de beperking in de huursomstijging ook niet te verwachten dat op grote schaal huurstijgingen van inflatie+2,5% bij deze groep zullen worden gevraagd. Het potentieel grootste effect geldt dan voor huurders met een inkomen tot € 34.229 bij commerciële verhuurders en zonder huurtoeslag. Daarnaast kan vanaf 2017 voor huishoudens met een inkomen tussen € 38.950 en € 43.786 op grond van de periodieke inkomenstoets een hogere huurstijging gelden dan tot nu toe (4% boven inflatie in plaats van nu 2% boven inflatie). Ook hier gaat het om maximale effecten die beperkt zullen blijven gezien het feit dat ook nu al verhuurders bij de inkomensafhankelijke huurstijging gemiddeld fors onder het maximaal toegestane percentage blijven.
Huurders die met lagere maximale huurstijgingen te maken kunnen krijgen, zijn huurders bij toegelaten instellingen (gezien de beperking van de huursom inclusief harmonisatie tot 1% boven inflatie). Voor huishoudens met een leeftijd boven de pensioengerechtigde leeftijd en een inkomen boven € 43.786 zal de maximale huurstijging vanaf 2017 ook beperkter zijn omdat voor deze huishoudens de periodieke inkomenstoets niet zal gelden, en de reguliere maximale huurstijging van 2,5% boven inflatie lager is dan de nu geldende maximale huurstijging voor hogere inkomens.

In de begroting van het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid voor het jaar 2016 is ingegaan op de verwachte koopkrachtontwikkeling van verschillende groepen huishoudens. Daaruit blijkt (op pagina 250) dat de verwachte mediane koopkrachtontwikkeling voor minimuminkomens 0,3% bedraagt, voor huishoudens met een inkomen tussen minimum en modaal 0,8%, huishoudens met een inkomens tussen modaal en anderhalf maal modaal 1,9% en voor huishoudens tussen anderhalf en twee maal modaal 2,2%. Binnen deze groepen is sprake van spreiding in de koopkrachtontwikkeling. De doorwerking van de maatregelen rond de maximaal toegestane huurstijgingen is hierin niet op individueel niveau meegenomen. Deze zal een gedifferentieerde uitwerking hebben op de verschillende groepen. Het is daarom niet mogelijk om een op een voor specifieke groepen aan te geven hoe de algemene inkomensontwikkeling zich verhoudt tot de effecten van de maatregelen rond de toegestane maximale huurstijging.

In een voetnoot in de memorie van toelichting wordt gesproken van een doorrekening. De leden van de SP-fractie vragen om welke doorrekening het gaat en zouden deze graag ontvangen.
In de betreffende voetnoot wordt een nadere toelichting gegeven op de in de hoofdtekst genoemde cijfers en gerefereerd aan eerder gepresenteerde cijfers in de brief van 3 juli jl. over het akkoord Aedes-Woonbond. De in de tekst genoemde cijfers zijn de uitkomst van een doorrekening op het Woon2012-bestand. Over deze berekening is geen separate rapportage opgesteld, de uitkomsten zijn direct verwerkt in de teksten zoals opgenomen in de memorie van toelichting. Ter toelichting zij gemeld dat bij de berekening van de in de memorie van toelichting opgenomen cijfers de huren zoals opgenomen in het Woon2012-bestand met toepassing van de gemiddelde huurstijging in de afgelopen jaren zijn geïndexeerd naar een voor 2015 representatief huurniveau. Vervolgens is een berekening gemaakt van de resulterende huurstijgingen bij toepassing van de tot nu toe geldende regels rond maximaal toegestane huurverhogingen en een berekening van de resulterende huurstijgingen bij toepassing van de op grond van het voorliggende wetsvoorstel geldende maximaal toegestane huurstijgingen. Een vergelijking van de twee uitkomsten resulteert in de in de memorie van toelichting gepresenteerde effecten.

5. Uitvoering

De leden van de PvdA-fractie vragen of de juiste hantering van de staffel een belangrijk onderdeel vormt van het beoogde systeem van huurstijgingen en of het dan voor huurders logisch en werkbaar is om op een andere manier hun geschil te laten behandelen.
De huurcommissie is gebonden aan de toets van landelijke regelgeving, op basis van de reeds bestaande bevoegdheden bij de huurcommissie. Het overtreden van lokale afspraken tussen huurders en verhuurders dient primair onderling, of tussen corporaties, huurders en gemeenten te worden opgelost. Zo nodig kan naleving van afspraken bij de rechter gevorderd worden door die partijen. De huurder kan zich waar het gaat om die aspecten van het individuele huurverhogingsvoorstel die gebaseerd zijn op de lokale afspraken, richten tot zijn huurdersorganisatie. Ook dit zal in de voorlichting duidelijk worden toegelicht.

De leden van de SP-fractie vragen welke effecten op de huurtoeslag de huursombenadering inclusief huurharmonisatie heeft. En in hoeverre is de Belastingdienst voldoende toegerust om de uit voorliggende wet volgende consequenties te kunnen opvangen, zo vragen die leden.
Het akkoord levert een besparing op van € 38 mln. met betrekking tot de huurstijgingen 2016 en € 20 mln. voor de jaren hierna. De totale besparing op de huurtoeslag loopt jaarlijks met deze bedragen op.
Voor 2016 betekent dit een besparing van € 19 mln., in 2017 € 48 mln., in 2018 € 68 mln. etc.

Ten aanzien van het wetsvoorstel heeft de Belastingdienst een uitvoeringstoets uitgevoerd, waaruit naar voren is gekomen dat de Belastingdienst voldoende is toegerust om de uit dit wetsvoorstel vloeiende werkzaamheden uit te voeren. Met betrekking tot de uitvoering van de huurtoeslag wijzigt er overigens niets ten opzichte van de huidige situatie.

De leden van de SP-fractie vragen van hoeveel huurders de inkomensgegevens zullen worden opgevraagd bij de Belastingdienst en hoeveel is dit nu en hoeveel is dat over 5 jaar.
In 2015 hebben verhuurders inkomensindicaties voor bijna 1,8 miljoen woningen aangevraagd. Voor hoeveel woningen verhuurders over vijf jaar inkomensindicaties zullen opvragen is niet aan te geven. Dat hangt namelijk af van de mate waarin verhuurders gebruik willen maken van de mogelijkheid van een hogere huurverhoging na inkomenstoets. Maar omdat verhuurders per huishouden maar eenmaal per drie jaar een inkomensindicatie mogen opvragen is de verwachting dat na invoering van de periodieke inkomenstoets per jaar voor minder woningen dan in de afgelopen jaren (bijna 1,9 miljoen woningen in 2013 en 2014, bijna 1,8 miljoen woningen in 2015) inkomensindicaties zullen worden opgevraagd. Daarbij zal het aantal jaarlijks zal fluctueren, met elke drie jaar een piek als verhuurders voor al hun woningen een periodieke inkomensindicatie zullen aanvragen. Na verloop van tijd zal deze piek vervagen door mutaties.

De leden van de CDA-fractie vragen of is overwogen om de periode waarover de huursom wordt bepaald in te laten gaan per 1 januari 2017. Met het maximeren van de huursomstijging voor woningcorporaties op inflatie+1% wordt, conform het Sociaal Huurakkoord van Aedes en Woonbond, beoogd de huurstijging bij woningcorporaties met ingang van het komende huurrondejaar te beperken. Vandaar dat beoogd is dat het wetsvoorstel per 1 juli 2016 in werking treedt. De huursomstijging wordt dan berekend over de periode 30 juni 2016–30 juni 2017.

6. Consultatie

6.1. Huursombenadering, driejaarlijkse inkomenstoets

De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat het onrechtmatig opvragen van een huishoudverklaring bij de Belastingdienst een inbreuk op de privacy is die voorkomen moet worden. De leden van de PvdA-fractie vragen of er niet eenvoudiger en doeltreffender sancties mogelijk zijn dan de alternatieven die nu in de memorie van toelichting genoemd worden. Hoe wordt kenbaarheid gegeven aan het feit dat er bij het te vaak opvragen van een huishoudverklaring geen gebruik gemaakt mag worden van het maximale huurverhogingspercentage, zo vragen die leden.

Het is inderdaad alleen de huurder die kan constateren dat zijn verhuurder vaker dan eenmaal per drie jaar gedurende de looptijd van een huurcontract een huishoudverklaring voor zijn woning bij de Belastingdienst aanvraagt. De Belastingdienst informeert de huurders namelijk over het aanvragen van huishoudverklaringen voor hun woning door hun verhuurder en een huurder kan het ook constateren als een verhuurder een recentere huishoudverklaring bij zijn huurverhogingsvoorstel voegt dan volgens het driejaarsschema toegestaan is.

Een huurder kan de Belastingdienst in kennis stellen van een frequentere aanvraag van een huishoudverklaring dan eenmaal per drie jaar. Indien de Belastingdienst over dezelfde verhuurder meerdere klachten van huurders ontvangt van te frequente aanvraag van huishoudverklaringen en de Belastingdienst aan de hand van die klachten van huurders misbruik van de regeling kan vaststellen, kan de Belastingdienst uiteindelijk de betreffende verhuurder uitsluiten van de toegang tot het webportaal voor het aanvragen van huishoudverklaringen. Dat heeft geen directe gevolgen voor de betreffende verhuurder, maar hij zal in de nabije toekomst geen gebruik meer kunnen maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging als hij geen (nieuwe) huishoudverklaringen meer kan opvragen bij de Belastingdienst. Dat heeft tot gevolg dat de huurverhogingsruimte voor de betreffende verhuurder voor jaren substantieel vermindert.

Voor beperking van de gevolgen van de te frequente aanvraag van huishoudverklaringen voor zijn eigen huurverhoging, kan de huurder bezwaar indienen tegen een huurverhogingsvoorstel waarbij een te recente huishoudverklaring is gevoegd in relatie tot het driejaarsschema. In voorliggend wetsvoorstel is bepaald dat de huurverhoging in dat geval niet hoger mag zijn dan de huurverhoging die maximaal is toegestaan voor de laagste inkomensgroep, te weten inflatie+2,5%. De huurder kan daartoe een kopie van de eerdere huishoudverklaring bij zijn bezwaarschrift voegen. Huurders doen er daarom goed aan om de kennisgevingen van de Belastingdienst over het verstrekken van een huishoudverklaring aan de verhuurder enkele jaren te bewaren en bij eventuele bezwaarschriften enkel een kopie van die kennisgeving te voegen. In de voorlichting over de huurverhoging op de website www.rijksoverheid.nl zullen huurders op het belang gewezen worden van het een aantal jaren bewaren van de kennisgevingen van de Belastingdienst. De regering verwacht dat ook organisaties die de belangen van huurders behartigen (Nederlandse Woonbond, huurdersorganisaties, de huurteams van enkele gemeenten, en dergelijke) huurders zullen wijzen op het belang van het enkele jaren bewaren van de kennisgevingen van de Belastingdienst.

6.2. Tijdelijke huren

De leden van de PvdA-fractie vragen of met de maatregel dat de huurder bij contracten voor bepaalde tijd niet tussentijds mag opzeggen niet te eenzijdig naar de belangen van de verhuurder wordt gekeken en de belangen van de huurder worden veronachtzaamd.
Omdat de huurder geen zekerheid heeft over zijn woning moet hij een alternatief zoeken maar de huurperiodes moeten exact aansluiten om dubbele huur te voorkomen. De leden van de PvdA-fractie vragen of de mogelijke consequenties billijk zijn, ook voor huurders in sociaal-economisch zwakke posities.
In de huidige situatie betekent het afsluiten van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd slechts dat die overeenkomst een minimumduur kent, waarvan alleen met wederzijds goedvinden kan worden afgeweken. De huur kan dan pas na die bepaalde tijd beëindigd worden en dan middels een opzegging, waarbij de verhuurder gebonden is aan het limitatieve stelsel van opzeggingsgronden.
Bij de huurovereenkomst voor korte tijd, die in tegenstelling tot overige huurovereenkomsten voor bepaalde tijd van rechtswege eindigt na de overeengekomen termijn, was in eerste instantie wel de mogelijkheid van tussentijdse opzegging door de huurder opgenomen. Naar aanleiding van de internetconsultatie is deze mogelijkheid echter geschrapt, omdat dit bij verhuurders die aansluitend aan verschillende huurders voor korte tijd verhuren tot inkomstenderving zou kunnen leiden. Immers, wanneer de huurder binnen de overeengekomen termijn opzegt is het de vraag of voor de resterende periode een nieuwe huurder gevonden kan worden.

Verder vinden de leden van de PvdA-fractie het van belang dat in geval van tijdelijke huur van 1 jaar ook na afloop van dat jaar nog bezwaar gemaakt kan worden tegen de hoogte van de huur. Bezwaar maken tijdens het jaarcontract zou immers effect kunnen hebben op de bereidheid van de verhuurder om het huurcontract om te zetten in een huurcontract voor onbepaalde tijd.
Wij zouden graag zien dat bij het sluiten van een nieuw huurcontract met hetzelfde huishouden na het eenjarig huurcontract dit automatisch een huurovereenkomst wordt voor onbepaalde tijd en dat bij die overgang niet naar boven afgeweken mag worden van de maximale huurverhoging die voor het betreffende jaar geldt.
In het wetsvoorstel is opgenomen dat na een huurovereenkomst voor korte tijd niet opnieuw een huurovereenkomst voor korte tijd kan worden afgesloten, maar dat deze nieuwe huurovereenkomst dan geldt als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Voor deze nieuwe huurovereenkomst kan wel een andere huurprijs gelden. De huurder kan de aanvangshuurprijs van de eerste huurovereenkomst laten toetsen door de huurcommissie. Omdat het tweede contract een nieuw contract is kan de regelgeving inzake jaarlijkse huurverhoging niet op de overgang van toepassing zijn. De regelgeving inzake de maximale huur kent geen relatie met enig vorig huurcontract van de huurder of verhuurder.

7. Voorlichting en communicatie

De leden van de SP-fractie vragen hoe de voorlichting eruit komt te zien, omdat voorliggende wet complex is. Betreft dit voorlichting voor corporaties, voorlichting voor huurders, en voor de huurcommissie, zo vragen die leden. De leden van de SP-fractie vragen hoe groot het bedrag is dat kan worden besteed aan voorlichting en hoe dit wordt gedekt.
Zoals in de toelichting bij het wetsvoorstel aangegeven zal bij inwerkingtreding van het wetsvoorstel uitgebreid aandacht worden besteed aan voorlichting. Met name rond de op dat moment bestaande mogelijkheden voor tijdelijke verhuur, omdat is gebleken dat er onduidelijkheid bestaat

over de mogelijkheden die er zijn en de voorwaarden die daarbij gelden. Deze voorlichting zal gericht worden op alle bij dit onderwerp betrokken partijen. Voor de financiering zal geput worden uit de hiervoor beschikbare budgetten.

II. Artikelsgewijs

De leden van de SGP-fractie vragen in hoeverre het voorgestelde criterium dat sprake is van een hotel-, pension-, kamp- of vakantiebestedingsbedrijf voldoende is toegesneden op de bedoeling van de regering. In hoeverre bestaat het risico dat woonruimte met creatieve constructies buiten deze categorieën gepositioneerd kan worden, terwijl een beroep op huurtoeslag ongewenst is, zo vragen deze leden.

Vanwege het risico van misbruik en oneigenlijk gebruik is ervoor gekozen om woningen uit te sluiten die onderdeel uitmaken van een hotel-, pension-, kamp- of vakantiebestedingsbedrijf, ongeacht de duur van de huurovereenkomst. De Belastingdienst voert hier controles op uit. Overigens hadden huurders van deze voorzieningen ook nu al in de regel geen recht op huurtoeslag, omdat hierbij sprake is van huurovereenkomsten die een gebruik van de woning betreffen dat naar zijn aard van korte duur is.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

Tabel 1 Bron: CBS Huurenquête, bewerking minBZK

	Huurharmonisatie totale huurwoningvoorraad								
	Huurstijging incl. harmonisatie			**Huurstijging excl. harmonisatie**			**Harmonisatie-effect**		
	Totaal	Corpo-raties	Commer-cieel	Totaal	Corpo-raties	Commer-cieel	Totaal	Corpo-raties	Commer-cieel
2006	2,8%	2,8%	2,9%	2,4%	2,4%	2,7%	0,4%	0,4%	0,2%
2007	1,4%	1,4%	1,7%	1,1%	1,1%	1,1%	0,3%	0,3%	0,6%
2008	2,0%	2,1%	2,1%	1,5%	1,5%	1,7%	0,5%	0,6%	0,4%
2009	2,9%	2,9%	3,1%	2,4%	2,4%	2,3%	0,5%	0,5%	0,8%
2010	1,8%	1,8%	1,7%	1,2%	1,2%	1,3%	0,6%	0,6%	0,4%
2011	1,8%	1,9%	1,6%	1,3%	1,3%	1,4%	0,5%	0,6%	0,2%
2012	3,0%	3,0%	2,8%	2,2%	2,2%	2,1%	0,8%	0,8%	0,7%
2013	4,9%	5,1%	4,2%	4,0%	4,2%	3,4%	0,9%	0,9%	0,8%
2014	4,6%	4,9%	3,6%	3,8%	4,0%	3,1%	0,8%	0,9%	0,4%
2015	2,6%	2,7%	2,4%	2,0%	1,9%	2,1%	0,6%	0,8%	0,3%

Tabel 2: Bron: CBS Huurenquête, bewerking minBZK

	Huurharmonisatie huurwoningen waarvan de huur geharmoniseerd is					
	Aandeel woningen met huurharmonisatie			**Huurstijging van woningen met huurharmonistaie**		
	Totaal	Corpo-raties	Commer-cieel	Totaal	Corpo-raties	Commer-cieel
2006	3,2%	3,3%	3,1%	13,5%	14,5%	8,1%
2007	3,1%	2,8%	4,3%	12,0%	11,6%	13,0%
2008	3,9%	4,0%	3,6%	15,3%	15,7%	14,2%
2009	4,1%	4,0%	4,8%	16,4%	15,1%	19,4%
2010	3,9%	4,0%	3,9%	15,7%	16,0%	12,7%
2011	4,0%	4,1%	3,5%	15,7%	17,0%	10,2%
2012	4,3%	4,4%	4,1%	20,5%	20,5%	20,2%
2013	4,4%	4,7%	3,5%	24,1%	24,3%	24,0%
2014	4,4%	4,6%	3,9%	22,6%	24,1%	15,4%
2015	3,7%	4,2%	2,6%	21,8%	22,4%	18,8%